DÉPARTEMENT DE L'ARDÈCHE

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES

DU RHÔNE AUX GORGES DE L'ARDÈCHE



RAPPORT DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

Enquête publique conjointe sur :

- le Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant programme local de l'habitat (PLUiH) Communauté de Communes du Rhône aux Gorges de l'Ardèche,

- la révision du zonage d'assainissement, et des eaux pluviales,

- l'abrogation des cartes communales de Gras et Larnas.

Conduite du mardi 9 septembre 2025 au vendredi 10 octobre 2025.

Thierry CHEYNEL, Président de la commission d'enquête

Pierre ESCHALIER, commissaire enquêteur

Geneviève LAURENT, commissaire enquêteur

Isabelle CARLU, commissaire enquêteur suppléante

PLUIH COMMUNAUTE DE COMMUNES DRAGA DU RHÔNE AUX GORGES DE L'ARDÈCHE







BOURG SAINT ANDEOL, VIVIERS,







LARNAS, BIDON, SAINT-JUST D'ARDECHE







SAINT-MARCEL D'ARDECHE, GRAS, SAINT MONTAN



SAINT MARTIN D'ARDECHE

Table des matières

1-Généralités 11
1-1 Le cadre général du projet 11
1-2 L'objet de l'enquête 12
1.3 Les principales orientations du dossier 12
1.4 Présentation générale du projet de PLUiH 12
1.4.1 Contexte et présentation du territoire 12
1.4.2 Présentation du projet de plan local d'urbanisme intercommunal et de l'habitat (PLUiH) 15
1.4.3 Consommation de l'espace 16
1.4.4 Logement, POA 17
1.4.5 Les zones du PLUiH 18
1.4.6 Activités économiques, artisanales, industrielles, commerciales et tertiaires 19
1.4.7 La zone agricole (A) 21
1.4.8 La zone naturelle (N) 21
1.4.9 Améliorer les mobilités 22
1.4.10 Préserver le fonctionnement écologique 22
1.4.11 Annexes 23
1.5 Abrogation des cartes communales en vigueur 23
1.6 Schéma Directeur d'Assainissement (SDA) 23
1.7 Concertation 23
2- Objet et Organisation de l'enquête 28
2-1 L'objet de l'enquête 28
2-2 Le cadre juridique de l'enquête publique 28
2.2.1 Autorité compétente pour élaborer le PLUiH 28
2.2.2 Enquête publique sur le PLUiH 28
2.2.3 Zonage d'assainissement 28
2.2.4 Abrogation des cartes communales 29
2.3 Désignation de la commission d'enquête 30
2.4 Arrêté de mise à l'enquête publique. 30
2.5 Composition du dossier 35

3- Déroulement de l'enquête. 47
3-1 Préparation de l'enquête 47
3-2 Mesures de Publicité et d'information du public 47
3-3 L'enquête 48
3-4 Sujet récurrent dans les entretiens : enveloppes urbaines en zones A et N 53
4- Analyse des avis des PPA et de la MRAE 55
4-1 État 55
4-2 MRAE et réponse MO 58
1- En matière de ressources en eau 59
2- En matière d'assainissement 59
3- En matière d'eaux pluviales 59
4-3 Région AURA 60
4-4 Département de l'Ardèche 60
4-5 Chambre d'agriculture 63
4-6 Chambre de Commerce et d'Industrie 68
4-7 INAO 68
4-8 Communes 68
5- Analyse des contributions 70
5.1 DRAGA- Contributions générales 70
5. 1. 1. Contribution @16 commune de Bourg St–Andéol; observation 2 70
5. 1. 2 Contribution @16 commune de Bourg St–Andéol; observation 3 70
5. 1. 3. Contribution @38 observation 3 Commune de Gras 71
5. 1. 4. Contribution E92 RTE 73
5. 1. 5. Contribution C114 Mr Joël TOURAISiN 73
5. 1. 6. Contribution @133 Mr BONNETAIN Syndicat des Gorges de l'Ardèche 74
5. 1. 7. Contribution @156 Mme Nadège DIDIER observation 1 77
5. 1. 8. Contribution @156 Mme Nadège DIDIER observation 2 78
5. 1. 9. Contribution 158 Société photovoltaïque 79
5. 1. 10. Contribution @188 M Jean-Michel CATHERINOT observation 1 80
5. 1. 11. Contribution @188 M Jean-Michel CATHERINOT observation 2 80
5. 1. 12. Contribution E227 Mme Isabelle ROSIN 82
5. 1. 13. Contribution E233 de Mme Isabelle ROSIN 83
5. 1. 14. Contribution E234 de Mme Isabelle ROSIN 83
5. 1. 15. Contribution C241 M Charly ESPITALIER 85
5. 1. 16. Contribution C248 MM DUPONT 85

5.2 BIDON 87
5. 2. 1. Contribution Monsieur FIARD 87
5.2.2 Contribution C40 Mme PAUCHET 90
5. 2. 3. Contribution R 79 Anonyme 91
5. 2. 4. Contribution C80 de M. Olivier PAUCHET 91
5. 2. 5. Contribution R82 de M. FASOLO 92
5. 2. 6. Contribution @94 de M. ARNAUD 94
5. 2.7 Contribution @115 Grotte de St-Marcel 96
5. 2. 8. Contribution C143 Commune de Bidon 97
5. 2. 9 Contribution Bidon C170 M Alexandre MIRABEL 103
5. 2. 10 Contribution Bidon E181 M Vincent HERRERO 104
5-2-11 Contribution Bidon @220 Mme Brigitte DUMARCHE 105
5-2-12 Contribution R250 Mme Isabelle BOURILLON 107
5-2-13 Contribution R263 Bidon M. COMBE 107
5.3 Bourg St-Andéol 108
5. 3. 1. Contribution E4 Bernard Couderc (Doublon E5) 108
5. 3. 2. Contribution @16 commune de Bourg St–Andéol; observation 1 109
5. 3. 3. Contribution E36 Mr Daniel Michelon 109
5. 3. 4 Contribution E37 Patrick Laplanche 110
5. 3. 5. Contribution 54 BRAIZE 111
5. 3. 6. Contribution @110 Baracand 112
5. 3. 7. Contribution @146 Mme Christine REYNAUD (doublon @163 @173 @229) 113
5. 3. 8. Contribution @163 M Patrice BONNAUD (Voir @146) 114
5. 3. 9. Contribution @165 M Michel LE HENANFF 114
5. 3. 10. Contribution @ 173 M Christian DISPANS (voir R146) 116
5. 3. 11. Contribution @ 175 M Arkane SOILIHI (voir R249) 116
5. 3. 12. Contribution @ 189 M Jean-Luc ESTAVOYER 117
5. 3. 14. Contribution @191 M Simon BERTHET-REYNE (doublon 190) 118
5. 3. 15. Contribution @ 205 M Jimmy MATRAS (Avocat) 118
5. 3. 16. Contribution @206 M GOOSENS-CHAULIAT 119
5. 3. 17. Contribution @225 M RAUSCHER 119
5. 3. 18. Contribution @229 M Antoine GERALD (Voir @146) 120
5. 3. 19. Contribution @230 Mme Florence RAUSCHER (doublon E231) 120
5. 3. 20. Contribution @232 MIOTTO 122
5. 3. 21. Contribution R249 @ Mme Diana SIEMIRADZKA (voir @175) 124

5.4 Gras 125
5. 4. 1. Contribution @38 observation 1 Commune de Gras 125
5. 4. 2. Contribution @38 observation 2 Commune de Gras 125
5. 4. 3. Contribution E39 Mme Clavel et Mr César (doublon @111) 126
5. 4. 4. Contribution R95 Mme Quoniou (doublon R96) 127
5. 4. 5. Contribution R103 Boyer Chandolas 127
5. 4. 6. Contribution R104 MM Marquet Winand (Doublon R105) 128
5. 4. 7. Contribution R141 Philippe TAUPENAS 128
5.5 LARNAS 130
5. 5. 1. Contribution @1 Mélanie Sureau 130
5. 5. 2. Contribution @108 de M. GILHARD Stanislas 130
5. 5. 3. Contribution E147 Agnès Gilhard 133
5. 5. 4. Contribution @93 de M. le Maire de LARNAS, CHAZAUT Bernard 134
5.6 Saint-Just d'Ardèche 136
5. 6. 1. Contribution R98 de M. FAURE Louis 136
5. 6. 2. Contribution R99 de Mme WARTHMANN DIVOL Yveline 137
5. 6. 3. Contribution R100 de Mme ROSIN Isabelle (rien à traiter) 139
5. 6. 4. Contribution de M. BEROULE Alain et sa fille Fiona 140
5. 6. 5. Contribution R 102 de Mme ALLEGRE Caroline son mari Claude et son fils Clément 141
5. 6. 6. Contribution C 135 de Mme et M. TAILLARD 142
5. 6. 7. Contribution @144 de Mme ALLEGRE Caroline son mari Claude et son fils Clément. 1ère observation. (doublon R97, E145) 143
5. 6. 8. Contribution @144 de Mme ALLEGRE Caroline son mari Claude et son fils Clément. 2ème observation. 144
5. 6. 9 Contribution @185 de Mme le Maire de Saint Just d'Ardèche. 145
5. 6. 10. Contribution R186 de Mme BAGUR (Doublon @193) 146
5. 6. 11. Contribution R201 de M GONNET DAT Urbanisme Observation 1 148
5. 6. 12. Contribution R201 de M GONNET DAT Urbanisme Observation 2 149
5. 6. 13. Contribution E218 de M Sophie COSTE-DURIEUX 150
5. 6. 14. Contribution R253 de M TOURNAYRE 151
5.7 Saint-Marcel d'Ardèche 153
5. 7. 1. Contribution E2 de M. LAURENT Sylvian 153
5. 7. 2. Contribution R6 Bouchon Observation 1 153
5. 7. 3. Contribution R6 Bouchon Observation 2 154
5. 7. 4. Contribution R6 Bouchon Observation 3 154
5. 7. 5. Contribution C7 de M. RIEU Michel 155

5. 7. 6. Contribution E8 de Mme CAZABAT Sylvie 155
5. 7. 7. Contribution C69 de Mme et M. BRUN Doublon R74 156
5. 7. 8. Contribution R 70 de Mme BRUN Doublon R77 157
5. 7. 9. Contribution R 71 de M. ALENDA Bastien 158
5. 7. 10. Contribution R 73 de M. ASTIER Thomas 160
5. 7. 11. Contribution R 75 de M. CHARAVET Christian (doublon R245) 160
5. 7. 12. Contribution R136 Laurent COINTOT 161
5. 7. 13. Contribution R148 MM PONCET 163
5. 7. 14. Contribution E153 Mr Jean-François SORIANO (doublon E155) 164
5. 7. 15. Contribution C154 Mme Martine VALLOS 166
5. 7. 16. Contribution E157 Mr Alain Charre Observation 1 167
5. 7. 17. Contribution E157 Mr Alain Charre Observation 2 168
5. 7. 18. Contribution E157 Mr Alain Charre Observation 3 169
5. 7. 19. Contribution @158 Mme Régine MOYON (doublon R261) 169
5. 7. 20. Contribution E159 Isabelle ROCHELANDET BOTHOREL 170
5. 7. 21. Contribution @176 Caryl LAMBERT 171
5. 7. 22. Contribution E178 de Mr Laurent Brousse 172
5. 7. 23. Contribution E179 Mairie de St-Marcel observation 1 173
5. 7. 24. Contribution E179 Mairie de St-Marcel observation 2 174
5. 7. 25. Contribution R187 de Mme et M. RODIER 175
5. 7. 26. Contribution @197 de Mme COURTILLAT BAGUR 176
5. 7. 27. Contribution E 209 Contribution de Mme PY 177
5. 7. 28. Contribution E228 de Mme SALADIN Marie Laurence 178
5. 7. 29. Contribution R238 M Frédéric DOMERGUE 179
5. 7. 30. Contribution R239 M Pierre Marie ALLEGRE 180
5. 7. 31. Contribution C240 M ROUSSET 180
5. 7. 33. Contribution C242 Les remue-méninges 181
5. 7. 34. Contribution R243 Mme Simone Astier 182
5. 7. 35 Contribution R265 de M. SALADIN (doublon R68, R78) 182
5.8 Saint-Martin d'Ardèche 184
5. 8. 1. Contribution @17 Dubourg 184
5. 8. 2. Contribution @ 106 Mr DELAUZUN 185
5. 8. 3 Contribution @ 106 de la mairie de ST MARTIN d'Ardèche 186
5. 8. 4. Contribution C123 de Mr André Montmard (doublon R142) 188
5. 8. 5. Contribution R127 de Mr Georges Grech 189
5. 8. 6. Contribution R130 Daniel Archambault 190

5. 8. 7. Contribution R132 de Mesdames Grech Delphine et Laurence 191
5. 8. 8. Contribution @140 de la mairie de Saint Martin d'Ardèche. 192
5. 8. 9. Contribution R149, Pierre DUMAS 193
5. 8. 10. Contribution @172 M CHARMASSON 193
9. SAINT MONTAN 197
5. 9. 1. Contribution @15 de Mme SCHRIVE (doublon R22, @213) 197
5.9.2. Contribution R18 de Mme BOYER Christiane : (doublon R19) 198
5.9.3. Contribution R 20 de M. GIANFALDONI (doublon R21, R28, R33, R35) 199
5.9.4. Contribution R 24 de Mme DUMONT 202
5.9.5. Contribution R 25 de Mme ARMAND Annie 202
5.9.6. Contribution R 26 de M. GIRAUD 203
5.9.7. Contribution R 27 de M. PRADAL 204
5.9.8. Contribution R 28 de M DURPOIX (Doublon R35) Voir la contribution R20 205
5.9.9. Contribution R 29 de Mme BOYER Marie Thérèse (Doublon R168, R171) 205
5.9.10. Contribution R 30 de M. RIEU 205
5.9.11. Contribution R 31 de Mme MOUYER Camille et M. MONTAGNY 206
5.9.12. Contribution R 32 de Mme ROSSI Angélique (doublon @203) 207
5. 9. 13. Contribution R 34 de M. BOYER David 207
5.9.14. Contribution @109 de M. FORMARO Guillaume 208
5.9.15. Contribution @112 de M. THEBAULT Loïc 209
5.9.16. Contribution @113 de M. THEBAULT Loïc. 211
5.9.17. Contribution @139 de M. MATHON Christophe Maire de Saint- Montan. 212
5. 9. 18. Contribution R160 de M. Jean GRAZIOLI 214
5. 9. 19. Contribution @164 de Mme LATHUILLIERE Véronique. 214
5. 9. 20. Contribution R166 M BRAZA 215
5. 9. 21. Observation R167 Mr Jean-Pierre TERRASSE 216
5. 9. 22 Contribution R169 de M. CANAUD Daniel 217
5. 9. 23. Contribution C182 de M. REYNAUD Roland 218
5. 9. 24. Contribution C183 de Mme BIZET Myriam 219
5. 9. 25. Contribution @192 de Mme et M. OZIL 220
5. 9. 26. Contribution E199 Mr Thierry-Xavier GATTO (doublon E200) 221
5. 9. 27. Contribution @202 de M. Xavier MANGIN 222
5. 9. 28. Contribution @207 M Thierry BAUBET 222
5. 9. 29. Contribution @208 de Mme Sylvie Rossi (doublon @210) 223

5. 9. 30. Contribution @222 de M. Françoise BONNARD 224
5. 9. 31. Contribution @235 de Mme MAZOYER Georgette 224
5. 9. 32. Contribution C247 de Mme Mireille Mathon 225
5. 10. 1. Contribution E3 Mme HESS E (Doublon R83, R84) 227
5. 10. 2. Contribution R 9 de M. SIMON et Mme GERONIMI (doublon @180) 227
5. 10. 3. Contribution R12 Larmande (doublon R11, @196) 228
5. 10. 4. Contribution R13 Mme SABATEL 229
5.10.5. Contribution R83 de M. Christian GIRARD 231
5.10.6. Contribution R84 de Mme Françoise HESSE GIRARD 231
5.10.7. Contribution R85 de M. GARIN Michel 231
5. 10. 8. Contribution R 86 de M. EYRAUD Alain (doublon R118, C259) 232
5. 10. 9. Contribution R87 de Mme et M. BENOIT. 232
5. 10. 10. Contribution R88 de Mme CEYSSON Hélène et son frère CEYSSON Hubert 233
5. 10. 11. Contribution R 89 de Mme et M. DAVID Christian et Myriam 234
5. 10. 12 Contribution R 90 de M. TOLFO Jean Claude (doublon C244) 234
5. 10. 13 Contribution R91 de Mme et M. OUARAGUY 235
5. 10. 14 Contribution R116 de Mrs MESTRALLET et CHABANNE 237
5. 10. 15 Contribution R 117 de Mme FONTANEL 238
5. 10. 16 Contribution R119 de M. BOUGUERRA 239
5.10.17 Contribution R 120 de Mme AUDIGIER Nelly 239
5.10.18 Contribution R 121 de Mme AUDIGIER Nelly (doublon R120) 239
5.10.19 Contribution @122 de la carrière LAFARGE, 1ère observation 240
5.10.20 Contribution @122 de la carrière LAFARGE 2ème observation 240
5.10.21 Contribution @122 de la carrière LAFARGE 3ème observation 241
5.10.22 Contribution R150 de M. PIERSON Benoît. 242
5.10.23 Contribution R151 de M. BERTRAND Michel 243
5.10.24 Contribution R152 de M. SORIANO Christophe. 244
5. 10. 25 Contribution @162 de Mme Marija TARANINA et M. Alban ROUX 245
5. 10. 26 Contribution @174 de MM Laurence BENOIT. 246
5. 10 . 27 Contribution @177 de M. CLÉMENT Cédric (réponse pour @212, @217, @236) .. 246
5. 10. 28 Contribution @194 de M. Clément ROSSI (Doublon E195) 247
5. 10. 29 Contribution @198 de M. LARMANDE Rémi 249
5. 10. 30 Contribution @204 de M. BOUGHERRA Yacine (Doublon C257) 249
5. 10. 31 Contribution @211 de M.Bastien TRIOULIER 251

5. 10. 32 Contribution @212 de M. FUERTES 252
5. 10. 33 Contribution @214 de CENACHA 252
5. 10. 34 Contribution @215 de M. Sylvie ROSSI (et @216 et @219) 253
5. 10. 35 Contribution @217 de M. HALLYNCK Dominique 254
5. 10. 36 Contribution @236 de M. COUTAREL Alexandre 255
5. 10 .37 Contribution @221 de M. LAVIS Christian, Dominique HALLYNCK, Julie STEL, Antoine MURCIA, Jean-Pierre SAEZ, Stéphane GUILLERM - Conseillers municipaux de Viviers (doublon C246) 256
5. 10. 38 Contribution C246 Mme BOYER (doublon @221) 259
5. 10. 39 Contribution R251 M. Corentin BAYLE (doublon C252) 259
5. 10. 40 Contribution R254 de la Commune de Viviers 259
5. 10. 41 Contribution R 255 de la Commune de Viviers 262
5. 10. 42 Contribution R256 SCI CENACHA (doublon R264) 262
5. 10. 43 Contribution R258 de M. Lionel JACOB 263
5. 10. 44 Contribution R260 de MM.VALERA/MICHELON (doublon R266) 263
5. 10. 45 Contribution R262 de M. LAPHITZ François 263
5. 10. 46 Contribution R266 de Collectif des voies de Viviers (Voir R260) 263
Annexe 1 Nomination de la commission d'enquête 266
..... 267
Annexe 2 Arrêté de mise à l'enquête 269
..... 275
Annexe 3 Certificat de publicité et d'affichage 277

1-Généralités

1-1 Le cadre général du projet

La communauté de communes du Rhône aux Gorges de l'Ardèche DRAGA, compétente en matière d'élaboration des documents d'urbanisme, a délibéré le 12 avril 2018 pour prescrire l'élaboration d'un PLUiH (plan local d'urbanisme intercommunal et d'habitat) sur l'ensemble du territoire de la communauté de communes.

La Communauté de communes du Rhône aux Gorges de l'Ardèche (DRAGA) se situe en Ardèche méridionale, le long du couloir rhodanien à l'extrême sud-est du département de l'Ardèche. Elle comprend 9 communes : Bidon, Bourg-Saint-Andéol, Gras, Larnas, Saint-Just d'Ardèche, Saint-Marcel-d'Ardèche, Saint-Martin-d'Ardèche, Saint-Montan, Viviers.

Sur une superficie de 260 km², comptant environ 19 000 habitants pour une densité d'environ 65 habitants/km², le territoire de la DRAGA est localisé entre la vallée du Rhône et les Gorges de l'Ardèche, entre l'autoroute A7 et le plateau des Gras. La Communauté de communes DRAGA a été créée le 1er janvier 2004

Sur les 9 communes de la communauté de la DRAGA, 6 communes sont couvertes par un PLU, 2 par une carte communale, Gras et Larnas, et Bidon relève du règlement national d'urbanisme (RNU).

Le PLUiH dont l'élaboration a été prescrite par délibération du conseil communautaire en date du 12 avril 2018 permet de doter la communauté de communes d'un projet de territoire commun, d'une gouvernance simplifiée, d'une harmonisation des règles d'urbanisme, ainsi qu'une mise en cohérence des politiques d'habitat et d'urbanisme.

C'est le document de programmation qui fixe les orientations d'aménagement et les règles d'urbanisme de la communauté de communes de la DRAGA pour 10 ans, sur la période 2025-2036.

Le PLUiH réglemente l'aménagement des territoires sur les thèmes suivants : habitat, commerce, développement économique (artisanat et industrie), agriculture, loisirs et tourisme, équipements, paysage et biodiversité, mobilités, équipements, énergie et communications numériques.

La modération de la consommation d'espace et la lutte contre l'étalement urbain sont des impératifs à prendre en compte conformément aux textes législatifs et réglementaires en vigueur..

L'enquête publique sur le PLUiH, arrêtée par le Conseil communautaire le 10 avril 2025 en application du code de l'urbanisme signe la dernière étape de la concertation. Les citoyens pourront transmettre leurs observations sur le document de programmation arrêté.

L'approbation du PLUiH, suite au rapport de la commission d'enquête et les modifications éventuellement apportées, marquera la fin de l'élaboration du document.

Le PLUiH entrera alors en vigueur et deviendra contraignant pour tous les projets ayant trait à la consommation de l'espace de manière à garantir la cohérence et la pérennité des opérations d'aménagement sur le territoire, tout en assurant une gestion équilibrée et durable de l'urbanisme.

Si le PLUiH vise un développement de l'agglomération jusqu'en 2036, il pourra être modifié ou révisé selon les besoins, les évolutions du territoire ainsi que pour répondre aux modifications législatives et réglementaires, ainsi qu'aux documents cadre (SRADDET, SCOT, PPR...)

L'écriture du document a été réalisée en concertation avec les différentes communes concernées, avec les acteurs locaux lors des ateliers de travail associant les commerçants, entreprises et associations du territoire ainsi qu'avec les personnes publiques associées (PPA) telles que l'État, le département de l'Ardèche, les collectivités voisines, ou encore les chambres consulaires d'agriculture de commerce et d'industrie.

Les citoyens ont été sollicités lors de la concertation publique dont les modalités ont été définies dans la délibération de prescription. Les observations du public ont nourri ainsi l'écriture du PLUiH afin que les orientations et prescriptions du document de programmation soient partagées par le plus grand nombre.

Par délibération du 10 avril 2025 la communauté de communes DRAGA a tiré le bilan de la concertation, arrêté le projet de PLU intercommunal valant PLH (PLUiH) des 9 communes la DRAGA, engagé l'abrogation des cartes communales en vigueur et arrêté le dossier des zonages d'assainissement.

1-2 L'objet de l'enquête

L'enquête publique conjointe porte sur le projet de plan local de l'urbanisme intercommunal valant programme local de l'habitat (PLUiH), la révision des zonages d'assainissement de la communauté de communes DRAGA arrêtés le 21 décembre 2023, ainsi que l'abrogation des cartes communales de Gras et Larnas. La délibération du a confirmé l'arrêt du projet de PLUiH du 10 avril 2025. .

1.3 Les principales orientations du dossier

Les textes de référence cadrant l'élaboration du PLUiH sont les articles L151-1 à L154-4 du Code de l'urbanisme ainsi que R151-1 à R153-3. A ces articles du Code, s'adjoignent des textes législatifs et réglementaires qui peuvent avoir un impact direct sur l'élaboration et la mise en œuvre du PLUiH en imposant certaines contraintes ou en fixant des objectifs à atteindre en matière d'urbanisme et d'aménagement du territoire.
Les code l'urbanisme et de l'habitat ont intégré notamment les lois et réglementations suivantes qui impactent le PLUiH:

-La loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) impose un quota minimum de logements sociaux dans le parc résidentiel des communes du cœur d'agglomération,

- La loi Climat et résilience impose aux territoires de poursuivre une trajectoire vers le « Zéro Artificialisation Nette » en 2050.

1.4 Présentation générale du projet de PLUiH

1.4.1 Contexte et présentation du territoire

Le territoire de la communauté de communes DRAGA n'est pas couvert par un schéma de cohérence territoriale. Cette particularité impose qu'une dérogation de l'Etat après avis de la CDPENAF soit obtenue pour urbaniser de nouveaux secteurs

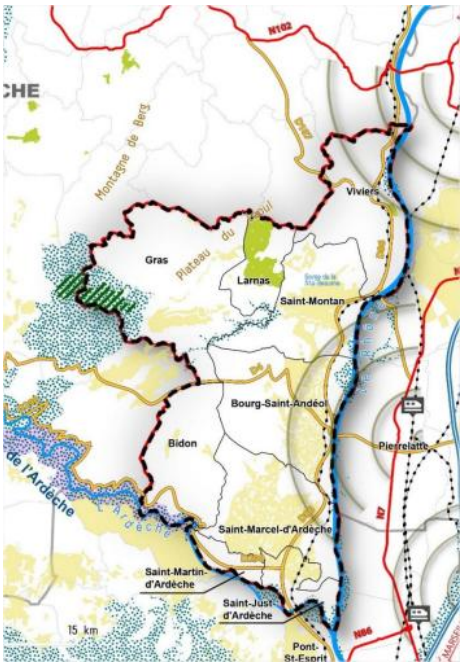


Figure 1 : Carte communauté de communes Du Rhône Aux Gorges de l'Ardèche. Source rapport présentation PLUIH.

La CC DRAGA compte environ 19 000 habitants, répartis sur 9 communes et est structurée par deux polarités :
• Bourg-Saint-Andéol, qui compte 7 200 habitants (38% de la population intercommunale), joue le rôle de pôle central.
• Viviers, avec environ 3 720 habitants, constitue une polarité secondaire.
L'intercommunalité est un territoire rural et touristique, sous l'influence des pôles voisins de la vallée du Rhône, plus peuplés, notamment Pierrelatte à l'est et Montélimar au Nord.
La Communauté de communes connaît une évolution démographique positive depuis 40 ans, soit une hausse de 5 167 habitants depuis la fin des années 1960. Le début des années 2000 marque une dynamique de croissance plus marquée, qui enregistre un ralentissement, passant de 0,9 % au début des années 2000 à 0,3 % entre 2010 et 2015. La poursuite de cette tendance conduit à une croissance très réduite, voire une perte de population.
Les communes situées à l'est du territoire accusent un ralentissement de la croissance plus marquée. Les principales polarités, Viviers et Bourg-Saint-Andéol, perdent des habitants.

La maison individuelle constitue la forme urbaine la plus répandue sur le territoire intercommunal (74 %), dans des proportions similaires à celles des territoires de comparaison. En lien avec la forme urbaine prédominante, les résidences principales sont de grande taille avec 42% de T5 et plus et 33% de T4. Bourg-Saint-Andéol se distingue par un poids moins important de grands logements (37% de T5 et plus), mais une surreprésentation de T4 (36%) et un poids un peu plus important de T3 par rapport à la moyenne territoriale (20% dans la commune contre 18% sur l'ensemble de la DRAGA).

La part de résidences principales au sein du parc de la DRAGA atteint 78 %, soit un poids supérieur à celui du Département, mais inférieur à ceux des Communautés de communes similaires. Le parc de résidences secondaires représente 10% du parc de logements (18% dans l'Ardèche), ce qui tient au caractère touristique de certaines communes rurales des gorges de l'Ardèche (Larnas, Gras, Bidon, Saint-Martin-d'Ardèche). Il est toutefois constaté une diminution des résidences secondaires sur le territoire, à l'instar du Département, avec une baisse de près de 3 points de la part de ces logements au sein du parc entre 1999 et 2015, passant de 12,8 % à 10,1 %.

D'un point de vue économique, le territoire d'étude compte 4 280 emplois, soit 4% des emplois du département de l'Ardèche. La commune de Bourg-Saint-Andéol concentre la moitié des emplois de l'intercommunalité : elle compte à elle seule 2180 emplois. Les emplois se situent principalement dans les pôles du territoire rassemblant

les équipements et services : 80% des emplois de la CC DRAGA sont localisés sur 3 communes (Viviers compte 19% des emplois et Saint-Marcel-d'Ardèche 11%).

La CC DRAGA a gagné 237 emplois entre 2011 et 2016, soit une évolution de +6%. Durant cette période, les communes de la CC DRAGA ne connaissent pas toutes la même évolution :
- les communes de Viviers, Saint-Martin-d'Ardèche, Saint-Marcel d'Ardèche, Saint-Just-d'Ardèche et Bourg-Saint-Andéol enregistrent une hausse du nombre d'emplois ;
- les communes de Bidon, Gras et Larnas, malgré de légères évolutions, maintiennent leur nombre d'emplois ;
- la commune de Saint-Montan connaît la plus forte baisse du nombre d'emplois.

La situation agricole actuelle :

Le territoire de la Communauté de communes DRAGA se situe au Sud de l'arrondissement de Privas au pied des Monts d'Ardèche. Face à un territoire à dominante montagnarde, le paysage agricole s'adapte et se répartit de manière inégale dans les communes. Les communes de Bidon, Gras et Larnas présentent des surfaces rurales avec un relief marqué, limitant l'expansion de certaines filières agricoles telles que les grandes cultures au profit des surfaces pastorales. Les zones agricoles du territoire intercommunal se concentrent essentiellement au sud, c'est-à-dire dans les communes de Bourg-Saint-Andéol, Saint-Just-d'Ardèche, SaintMarcel-d'Ardèche, Saint-Martin-d'Ardèche et Saint-Montan qui présentent un relief de type plaine et donc plus propice aux espaces agricoles.



La plaine de Saint Montan source : Google maps

Le territoire de la CC DRAGA présente une diversité agricole riche à dominante viticole (57% de la SAU) avec de grands plateaux favorables à la culture de la vigne et l'AOC Côtes du Vivarais et Côtes du Rhône régional et villages. Ses espaces montagnards concentrent des exploitations d'ovins, caprins et autres herbivores tandis que la vallée du Rhône regroupe les exploitations de grandes cultures (maïs, blé, orge, etc.)

En 2011, le territoire agricole représentait 6 337 ha (24,1% du territoire intercommunal), soit 25 ha de moins qu'en 2002. Les vignes sont en régression alors que les surfaces de vergers se développent.

Type d'espaces	Surfaces en 2002 (en ha)	Surfaces en 2007 (ha)	Surfaces en 2011 (ha)	**Evolution 2011 - 2002 (en ha)**
Cultures et prairies	2895	2946	3102	**207**
Vergers	635	673	683	**48**
Vignes	2832	2751	2552	**-280**
TOTAL	**6362**	**6370**	**6337**	**-25**

Une population agricole en difficulté :
Le territoire de la CC DRAGA connaît une augmentation de l'âge moyen de la population agricole. Ce contexte menace ainsi la pérennité, dans le temps et dans l'espace, de l'ensemble du secteur agricole local. En matière de reprise d'activité, l'intercommunalité reste fortement menacée par un très faible taux de succession des exploitations (23%).

La situation Naturelle :
Enfin, l'analyse du territoire naturel (comprenant les forêts, friches et garrigues et l'hydrographie) indique : - En 2002 : le territoire naturel représente 18 557 ha soit 70,5% de la CC DRAGA .

Type d'espaces	Surfaces en 2002 (en ha)	Surfaces en 2007 (ha)	Surfaces en 2011 (ha)	Evolution 2011 - 2002
Territoire artificialisé	1413	1504	1554	**141**
Territoire agricole	6362	6370	6337	**-25**
Territoire naturel	18557	18459	18442	**-115**
TOTAL	**26332**	**26333**	**26333**	

1.4.2 Présentation du projet de plan local d'urbanisme intercommunal et de l'habitat (PLUiH)

Le diagnostic territorial
La démarche d'élaboration du PLUiH a commencé par le diagnostic territorial et le constat de l'état initial de l'environnement. Un portrait du territoire ainsi que les trajectoires majeures de l'agglomération depuis ces dix dernières années ont été mises en évidence.

Le diagnostic analyse les dynamiques du territoire sur les différents champs suivants :
- socio-démographie ;
- habitat ;
- mobilités ;
- économie ;
- commerce ;
- tourisme ;
- environnement ;
- énergies ;
- ressources ;
- déchets ;
- paysages ;
- armature territoriale ;
- rayonnement ;
- équipements et services etc.

Ce diagnostic permet de dresser les enjeux et besoins pour la communauté de communes, auquel le PADD (Plan d'Aménagement et de Développement Durable) apporte une réponse en proposant des orientations stratégiques qui seront ensuite déclinées réglementairement dans le règlement (écrit et graphique) et les OAP thématiques et sectorielles

Le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) du PLUiH

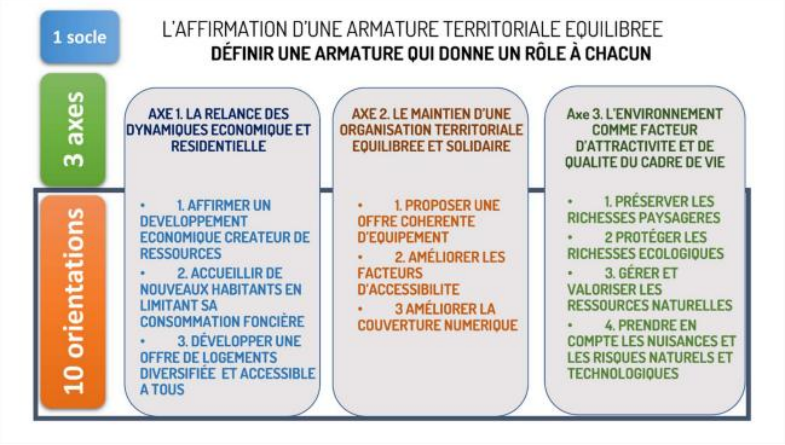
C'est l'expression politique du projet de territoire élaborée à partir du diagnostic territorial, socio-démographique et environnemental, et en intégrant les contraintes à respecter des documents supérieurs, notamment le SRADDET, il porte la vision du futur du territoire et formule les orientations qui seront déclinées sur le plan réglementaire.

L'enjeu est d'avoir à disposition un projet de vie global pour l'avenir de la communauté de communes DRAGA faisant le lien vers l'urbanisme opérationnel. Ce document est donc le résultat d'une volonté politique tout en étant partagé avec les habitants et les partenaires locaux.
Le PADD est ainsi destiné à l'ensemble des citoyens : son rôle est de décrire des orientations générales permettant un développement cohérent, équilibré et durable du territoire.
Le PADD intègre les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques. L'ensemble de ces orientations sont établies en vue de réduire la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers et en vue de combattre l'étalement urbain en application **de la loi Climat et Résilience qui dispose que l'ensemble du territoire national poursuit une trajectoire vers le « Zéro Artificialisation Nette » en 2050.**
Pour ce faire, et en cohérence avec la loi, le PLUiH de la communauté de communes DRAGA tend à aboutir progressivement à une trajectoire visant à réduire de moitié, entre 2020 et 2030, la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers observés entre 2010 et 2020, puis environ au quart sur la décennie suivante 2030-2040.

Le rythme de croissance démographique retenu pour les 10 prochaines années est de +0,55 % par an, soit un gain de 130 habitants/an, soit 1300 habitants .
Le PADD est organisé autour de trois axes :

- **La relance des dynamiques économiques et résidentielles,**
- **Le maintien d'une organisation territoriale équilibrée et solidaire,**
- **La qualité environnementale comme facteur d'attractivité et qualité du cadre de vie**

Ces trois ambitions s'articulent autour de 3 axes, déclinés en 10 orientations assorties d'un programme d'actions en faveur de l'habitat, déclinées dans le programme d'orientations et d'actions.



1.4.3 Consommation de l'espace

L'élaboration du PLUiH a été prescrite le 12 avril 2018. Le projet de PLUiH repose sur un scénario démographique projeté par la collectivité pour les 10 prochaines années sur une **croissance de la population de 0,55 % par an**, soit environ 1300 habitants (130/an) supplémentaires à accueillir sur le territoire d'ici 2035.

Afin de répondre à ce projet de territoire, une consommation foncière de **52 ha** sur 10 ans est prévue.

Par ailleurs, de nombreux changements de destination (36 au total) sont prévus en zone A ou N.

Le nouveau projet de territoire compte **19 opérations d'aménagement** et de programmation (OAP) dites densité et **23 sectorielles** OAP à dominante habitat.
Le dossier comprend également quatre OAP thématiques : lisières, trame verte et bleue, entrées de villes, commerces.

105,45 ha ont été consommés sur les 10 années précédant l'arrêt du PLUi-H. Avec une consommation foncière de 52,01 ha sur la période 2025-2036, le projet de PLUi-H permet une réduction de 50,7 % du rythme de consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers par rapport aux 10 années précédant l'arrêt du projet, conformément à la loi.

Les moyens pour atteindre ces objectifs pourront être l'intégration paysagère des constructions via une densification à la parcelle compatible avec un environnement hétérogène (différenciation des règles de hauteur notamment en fonction des contextes urbains) et le confortement des centres urbains, avec des possibilités de construire moins importante sur les secteurs périphériques, afin de favoriser la production de logements au plus près des équipements et services de proximité.

1.4.4 Logement, POA

Le PLUiH prévoit la production de l'ordre de 1048 **logements neufs** soit environ 104 logements par an, avec un objectif affiché de rééquilibrage territorial au profit des 2 polarités Bourg-Saint-Andéol et Viviers.

			Nombre de logements neufs	Nombre de logements sociaux publics	Poids des logements sociaux	Reconquête de logements vacants
Objectifs poursuivis	Pôles centres	Bourg-Saint-Andéol	363	49	13%	130
		Viviers	213	60	28%	86
	Bourgs périphériques	Saint-Just	101	18	18%	10
		Saint-Marcel	128	17	13%	19
		Saint-Martin	89	10	11%	10
		Saint-Montan	70	14	20%	10
	Villages	Bidon	25	0	0%	2
		Gras	34	0	0%	2
		Larnas	25	0	0%	2
	Total CC DRAGA		1048	168	16%	271

Le projet de la communauté de communes prévoit la production de l'ordre de 1048 nouveaux logements :
– **environ 1048 logements avec foncier (52 ha)** :
- 763 logements en **42 OAP** (624 logements sur 32,88 ha) et 23 OAP « densité » (139 logements sur 8,69 ha).
- dont 168 logements sociaux publics soit 16%

- **environ 301 logements sans foncier :**
-271 reconquêtes de logements vacants
- 30 changements de destination

Les 42 secteurs d'OAP permettent la production de 763 logements et la maîtrise de 41 ha de foncier.

Le Programme d'Orientations et d'Action de l'Habitat (POA)

Conformément à l'article L123-1 du Code de l'urbanisme, lorsque le PLUi tient lieu de Programme Local de l'Habitat (PLH), celui-ci comprend un Programme d'Orientations et d'Actions de l'Habitat (POA).
Le POA a pour objet de traduire la politique globale de l'habitat de l'agglomération. Il présente les actions et mesures opérationnelles qui constituent des leviers pour la mise en œuvre des politiques sectorielles.
Ce document n'est pas opposable, contrairement au PADD et au règlement du PLUiH .
Le POA contenu dans le PLUiH est constitué d'une série de fiches actions qui orientera les actions du service urbanisme et habitat de la communauté des communes DRAGA membres ainsi que des acteurs locaux du logement.

Ces fiches actions sont les suivantes :
1. Favoriser le développement d'une offre abordable et diversifiée en logement
2. Programmer une offre de logements sociaux compatible avec les besoins sur le territoire de la CC DRAGA
3. Apporter des réponses adaptées aux actifs en mobilité (travailleurs en mobilité / saisonniers / jeunes / internes (en médecine), artistes,
4. Réaliser l'aire d'accueil pour les Gens du Voyage itinérants à Bourg-Saint-Andéol
5. Assurer l'accompagnement vers le logement pour les publics en difficulté, et notamment les jeunes
6. Poursuivre et amplifier la lutte contre la vacance des logements
7. Poursuivre et amplifier l'amélioration de l'habitat privé
8. Mettre en place une politique de veille et d'accompagnement à la structuration des copropriétés fragiles
9. Poursuivre les efforts de réhabilitation du parc social ancien
10. Mettre en place les outils et instances de suivi de la politique de l'habitat

1.4.5 Les zones du PLUiH

Le territoire est partitionné en plusieurs zones qui définissent les conditions d'occupation du territoire.

LES ZONES URBAINES (U) recouvrent les secteurs urbanisés ou dont l'urbanisation est possible qui sont déclinés en plusieurs rubriques :

« Les zones urbaines sont dites « zones U ». Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. »
▪ Ua : zones urbaines de centre-bourg relatives aux secteurs de tissu ancien et historique centraux.
▪ Uap : zone urbaine unique relative au centre de Bourg-Saint-Andéol, ayant les mêmes fonctions qu'en zone Ua, où des règles renforcées en matière de préservation patrimoniale s'appliquent ;
▪ Uap1 : zone urbaine patrimoniale unique relative au centre-village historique de Saint-Montan, dans laquelle s'appliquent des règles de préservation du patrimoine spécifiques à la commune ;
▪ Ubd : zones urbaines à dominante d'habitat pavillonnaire dense entourant les centres historiques, elles sont constituées par un tissu urbain au sein duquel l'objectif est de permettre une densification raisonnée et une mixité des fonctions urbaines ;
▪ Ubp : zones urbaines pavillonnaires peu denses, faisant la transition avec l'espace agricole et naturel ;
▪ Uc : zones urbaines à dominante d'habitat collectif ;
▪ Ueq : zones urbaines spécialisées destinées à l'accueil d'équipements publics ou privés d'intérêt collectif ;
▪ Uh : zones urbaines de hameau dans lesquelles une densification raisonnée est permise ;
▪ Ui : zones urbaines spécialisées destinées à l'accueil d'activités économiques ;
▪ Ui1 : zone urbaine unique d'activités industrielles spécifiques à la production de ciments et dérivés, située au Nord de la commune de Viviers ;
▪ Ut : zones urbaines spécialisées destinées à l'accueil d'activités touristiques.

LES ZONES A URBANISER (AU)

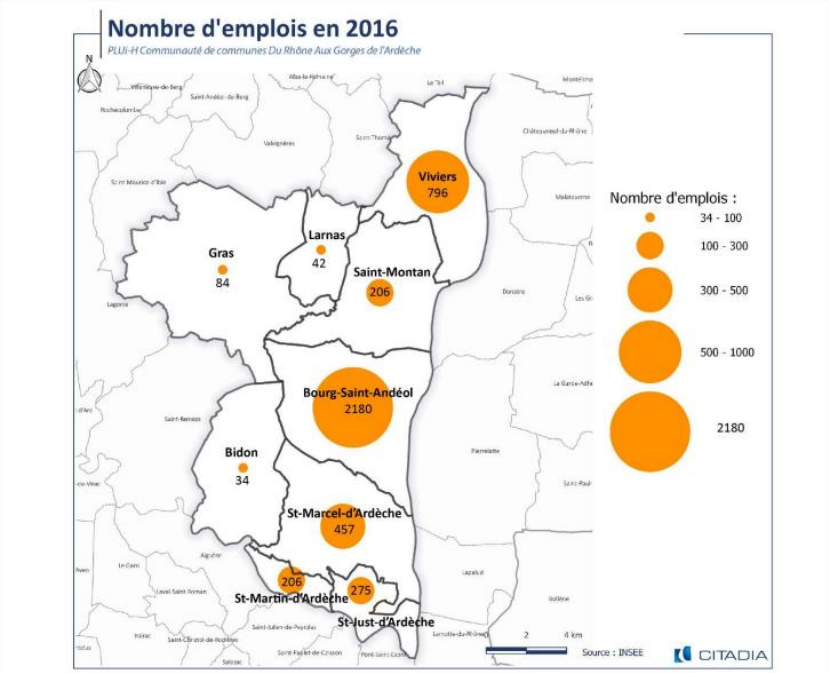
Il s'agit de secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation. L'ouverture à l'urbanisation de ces secteurs est conditionnée à la réalisation d'opérations d'aménagement (voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement) correspondant aux prescriptions définies dans des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP):
- Soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble,
- Soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus.

▪ 1AUa : zone à urbaniser destinée à accompagner le renouvellement urbain d'un ancien site industriel ;
▪ 1AUb : zone à urbaniser à dominante résidentielle ;
▪ 1AUi : zone à urbaniser à destination d'activités économiques ;
▪ 1AUt : zone à urbaniser destinée au développement d'hébergements touristiques ;
▪ 2AU : zone à urbaniser destinée au développement résidentiel et subordonnée à une procédure de modification ou de révision du PLUiH pour être ouverte à l'urbanisation, dans les 6 ans suivant l'approbation du PLUiH ;
▪ 2AUi : zone à urbaniser destinée au développement économique et subordonnée à une procédure de modification ou de révision du PLUiH pour être ouverte à l'urbanisation, dans les 6 ans suivant l'approbation du PLUiH.

1.4.6 Activités économiques, artisanales, industrielles, commerciales et tertiaires

DYNAMIQUES ECONOMIQUES

En 2016 la Communauté de communes DRAGA compte 4 280 emplois, soit 4% des emplois du département de l'Ardèche.
La commune de Bourg-Saint-Andéol concentre la moitié des emplois de l'intercommunalité : elle compte à elle seule 2180 emplois. Les emplois se situent principalement dans les pôles du territoire rassemblant les équipements et services : 80% des emplois de la CC DRAGA sont localisés sur 3 communes (Viviers compte 19% des emplois et Saint-Marcel-d'Ardèche 11%).



<u>Le territoire de la CC DRAGA est dépendant économiquement des territoires voisins générant de nombreux flux de déplacements et présente une fonction fortement résidentielle.</u>

Plusieurs communes sont fortement marquées par la présence du secteur de l'agriculture, sylviculture, pêche. Il s'agit des communes de Gras, St Marcel d'Ardèche, St Just d'Ardèche et St Montan où la part d'établissements actifs de ce secteur est supérieure à 14%.
A l'inverse, le poids de ce secteur est faible pour les communes de Bidon (3.1% des établissements), Bourg-Saint-Andéol et Viviers (4.1% des établissements).
- Le secteur du commerce, transports et services divers est présent sur les communes de St Martin d'Ardèche (75.7% des établissements), Bidon (68.8%), Larnas (66,7%) et Bourg-Saint-Andéol (61,2%).
- Le secteur « Administration publique, enseignement, santé, action sociale » est important sur les communes de Viviers (16.1%) et Bourg-Saint-Andéol (15.6%).

Le PADD prescrit :

<u>AFFIRMER UN DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE, CRÉATEUR DE RESSOURCES</u>

1. Valoriser le positionnement stratégique du territoire pour l'accueil d'entreprises

Les capacités d'accueil et d'accompagnement du développement des PME et TPE locales sont à diversifier et étoffer, en limitant leur impact foncier.

2. Développer une armature touristique orientée vers le « tourisme doux »

La mise en valeur des atouts touristiques du territoire doit être poursuivie en cohérence avec la stratégie retenue à l'échelle de la destination « Gorges de l'Ardèche – Pont d'Arc »

3. Reconnaître la valeur productive de l'agriculture

Le foncier agricole exploité est protégé et le développement et l'installation d'exploitations sont favorisés.

<u>L'OAP commerce répond à l'objectif</u> :

Une armature territoriale vient guider l'ensemble du projet, avec :

▪ 2 polarités : Secteurs de centralité caractérisés par une offre en commerces, équipements et services, ils répondent aux besoins de la vie quotidienne des habitants du territoire et ont vocation à être moteurs du développement de la CC DRAGA. → Viviers et Bourg-Saint-Andéol ;
▪ 4 bourgs périphériques : Secteurs qui répondent à une logique de relais et de complémentarité avec les pôles centres, ils assurent une offre en commerces, équipements et services d'hyper-proximité. → Saint-Montan, Saint-Marcel-d'Ardèche, Saint-Martin-d'Ardèche, Saint-Just-d'Ardèche ;
▪ 3 villages : Communes rurales qui caractérisent l'identité du territoire et dont il convient de conserver la dynamique locale et la morphologie. → Il s'agit des communes de Larnas, Gras et Bidon.

1.4.7 La zone agricole (A)

La zone agricole du PLUiH couvre 6337 hectares de l'intercommunalité.
Les zones agricoles sont dites " zones A ". Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Un sous-secteur (Ap) présente des enjeux environnementaux et paysagers et dans lequel la constructibilité est plus limitée.

1.4.8 La zone naturelle (N)

La zone naturelle (N) du PLUiH couvre 18442 hectares, décomposés en plusieurs sous-secteurs :

- Nc : zone naturelle de carrière correspondant aux périmètres d'autorisation d'exploitation des carrières de Viviers ;
- Nl : zone naturelle permettant le développement d'activités de loisirs sous forme d'installations légères ou correspondant à des sites d'hébergements touristiques existants ;
- Np : zone naturelle protégée comprenant les réservoirs de biodiversité et corridors écologiques (espaces boisés, cours d'eau et leurs abords…) hors zone bâtie.
- La zone Np est divisée en 2 secteurs Np1 où sont exercées des activités de pastoralisme
- Np2 où ne sont pas exercées des activités de pastoralisme ;

- Des secteurs de taille et de capacités d'accueil limitées (STECAL) au sein desquels certaines constructions peuvent être autorisées sous conditions, et dénommés selon leur orientation :

- Nf : pour l'accueil d'un bâtiment de formation ;

- Ns : pour la consolidation des activités sportives du « ball trap » de Bourg-SaintAndéol ;

- Nt : pour l'accueil d'hébergements et d'activités touristiques.

Chacun des STECAL « Nt » est identifié par un numéro unique aux documents graphiques.

Par ailleurs, la communauté de communes DRAGA a identifié environ 30 bâtiments pouvant changer de destination sur les zones A et N. Ils ont été identifiés à l'échelle de la DRAGA sur la base des critères décrits Le changement de destination est limité aux anciens bâtis traditionnels (une ancienne grange par exemple). Les bâtiments conçus avec des matériaux modernes tels que le parpaing, la tôle ou encore le bardage métallique sont exclus.

Le changement de destination d'anciens bâtiments agricoles pour la création de logements est permis, à condition que leur desserte par les réseaux soit suffisante et qu'il n'y ait pas d'impact sur l'exploitation et l'activité agricoles.
Les demandes de changement de destination nécessitent un agrément de la CDPENAF et de la CDNPS.

L'OAP « LISIERES »

Une lisière correspond à « la bordure, partie extrême d'un terrain, d'une région, d'un élément du paysage, en particulier d'une forêt ». Ce type d'interface correspond ainsi à la limite d'un espace, mais aussi à la jonction avec un espace adjacent et se caractérise par des échanges, plus ou moins marqués entre eux. Les lisières sont plurielles et concernent les transitions entre différents types de milieux : agricoles, forestiers, urbains … et impliquent une grande variété d'usages, d'enjeux et, in fine, de traitements. Ces lisières peuvent s'inscrire dans différentes temporalités. Si certaines sont pérennes, voire définitives, d'autres peuvent être temporaires. Portée de l'OAP Tout projet de construction ou d'aménagement doit participer à la mise en œuvre des objectifs définis par l'OAP thématique Lisières en puisant dans les dispositions et actions proposées.
Lors des réunions de concertation avec les représentants du monde agricole, le choix a été fait de prélever les Zones de Non Traitement au sein des opérations d'aménagement et non des espaces agricoles. Ce choix engendre des opérations sur des espaces plus restreints. Les densités proposées notamment dans les zones en extension urbaine intègrent ces espaces (matérialisés dans l'OAP lisière, créée à cet effet). Dans les faits, les opérations concernées seront nécessairement plus denses une fois déduites les zones d'interface.

1.4.9 Améliorer les mobilités

AMÉLIORER TOUS LES FACTEURS D'ACCESSIBILITÉ

1. Développer l'intermodalité Il s'agit en premier lieu de consolider l'offre de desserte en bus en valorisant les points d'arrêt et en favorisant leur articulation avec les autres modes de transport. L'éventuelle réouverture de la ligne ferroviaire aux voyageurs sur la Rive Droite du Rhône doit par ailleurs être anticipée.
2. Confortant les polarités urbaines de Bourg-Saint-Andéol et Viviers et leur multifonctionnalité, et en y organisant les rabattements multimodaux pour favoriser l'émergence de pôles d'échanges ;
3. Favorisant le développement des secteurs des gares de manière à permettre leur densification et l'organisation des échanges multimodaux La volonté est également de mailler l'ensemble du territoire d'aires de co-voiturage et d'auto-stop, particulièrement le long des axes de transit aux abords des centres ou des intersections de voies de distribution du trafic local. Ces sites d'échanges s'inscriront dans le réseau d'itinéraires sécurisés pour les modes doux, afin de favoriser les rabattements.

Rechercher des solutions de mobilités complémentaires à la voiture individuelle et gérer le trafic automobile de façon à privilégier la vie locale.

1.4.10 Préserver le fonctionnement écologique

PRÉSERVER LES RICHESSES PAYSAGÈRES

L'une des trois ambitions majeures de ce PLUiH est la préservation de l'environnement. En aménagement du territoire, l'environnement est souvent associé au concept de « Trame Verte et Bleue » (TVB) : un réseau formé de continuités écologiques terrestres et aquatiques reliées entre

elles par des « corridors écologiques ». La préservation de cette trame verte et bleue contribue à l'amélioration de l'état de conservation des habitats naturels et des espèces ainsi qu'au bon état écologique des masses d'eau.
Une OAP thématique « trame verte et bleue » récapitule les éléments constitutifs de la TVB.

1.4.11 Annexes

Les annexes au projet de PLUiH comprennent notamment le répertoire des servitudes d'utilité publique (SUP) qui s'impose au territoire et les documents concernant les risques.
On y trouve en particulier les PPRi (inondations) des communes concernées qui réglementent l'utilisation des surfaces concernées et s'imposent au PLUiH.

1.5 Abrogation des cartes communales en vigueur

Les 2 communes de Gras et Larnas sont dotées de cartes communales.

Le PLUiH de la communauté de communes DRAGA est destiné à couvrir l'ensemble du territoire intercommunal. Une partie du territoire ne peut être couverte simultanément par deux documents d'urbanisme.
Ainsi, lorsqu'il existe une ou plusieurs cartes communales sur le périmètre d'élaboration d'un PLUiH, il est nécessaire de prévoir une abrogation des cartes communales au moment de l'approbation du nouveau document d'urbanisme. L'abrogation des cartes communales s'effectue à la suite d'une enquête publique.
Le Conseil communautaire de la DRAGA abrogera les deux cartes communales simultanément à l'approbation du PLUiH.

1.6 Schéma Directeur d'Assainissement (SDA)

Pour chaque commune, il est proposé deux notices explicatives et deux zonages distinguant la gestion des eaux usées et des eaux pluviales.

Le projet d'élaboration du zonage d'assainissement des eaux usées et pluviales vise à :

- assurer la cohérence avec l'évolution du PLUi-H de la communauté de communes de Draga arrêté le 10 avril 2025 (deuxième arrêt) ;
- prendre en compte le programme de travaux prévu par le schéma directeur d'assainissement des eaux usées (mis à jour en mars 2025) et d'assainissement des eaux pluviales pour chaque commune ;
- définir les zonages d'assainissement collectif sur les secteurs les plus urbanisés et non collectif pour les secteurs les plus isolés ;

1.7 Concertation

La concertation pendant l'élaboration du PLUiH a été organisée conformément aux modalités établies par la délibération du 12 avril 2018 de la (CC) DRAGA en application des articles L103-2 et suivants du code de l'urbanisme puis par une nouvelle délibération du 28 novembre 2024.

Cette concertation avait comme objectif de favoriser l'expression des avis, commentaires et observations susceptibles d'enrichir la réflexion dans le sens de l'intérêt général de la communauté de communes.

A ce titre, il a été proposé à minima :

- Une réunion publique préalable à la validation de chaque étape clé de la procédure : diagnostic, PADD, arrêt du projet,

- Une mise à disposition des documents d'études validés au sein de la communauté de communes,

- La tenue d'un registre au siège de la communauté de communes et au sein des mairies, visant à recueillir les observations des citoyens,

- L'information la population au moyen de différents supports : panneaux lumineux, lettre intercommunale, bulletins municipaux,

- De permettre au public d'adresser ses observations, questions par courrier postal au Président de la communauté de communes DRAGA ou par courrier électronique à l'adresse dédiée : urbanisme@ccdraga.fr

- De consulter, à leur demande, les associations locales d'usagers agréées dans les conditions définies par décret, celles agréées mentionnées au L141-1 du code de l'environnement, ainsi que les communes limitrophes.

Concertation : les actions permettant au grand public d'exprimer un avis

La concertation et les réflexions relatives au PLUi-H ont été menées sur le territoire de la DRAGA dans le cadre d'une élaboration partagée associant les citoyennes, les associations locales et généralement toutes les personnes demandées à être associées à la démarche.

Le registre physique, les observations écrites par courriers et courriels

ont été mis en place.

Les réunions publiques

10 réunions publiques ont été organisées : une réunion publique visant à présenter le diagnostic, quatre réunions publiques ayant comme objectif de présenter le PADD, quatre réunions publiques présentant la phase réglementaire et enfin une réunion complémentaire pendant la période de reprise du projet entre le 1er et le 2nd arrêt du projet en conseil communautaire :

- 11 février 2020 à Bourg Saint Andéol : « Présentation du diagnostic »

- 1er mars 2022 à Gras, « Présentation du Projet d'Aménagement et de Développement Durables »

- 8 mars 2022 à Bourg Saint Andéol, « Présentation du Projet d'Aménagement et de Développement Durable »
- 21 mars 2022 à Saint Marcel d'Ardèche, « Présentation du Projet d'Aménagement et de Développement Durable »,
- 5 avril 2022 à Viviers, « Présentation du Projet d'Aménagement et de Développement Durables »
- 9 octobre 2023 à Bourg Saint Andéol, « Présentation du règlement »
- 10 octobre 2023 à Saint Marcel d'Ardèche, « Présentation du règlement »
- 16 octobre 2023 à Gras, « Présentation du règlement »
- 17 octobre 2023 à Viviers, « Présentation du règlement »
- 4 février 2025 à Bourg Saint Andéol, « Reprise et évolutions du PLUi-H »

Le nombre de réunions publiques réalisées a été plus élevé que le nombre de réunions publiques prévues dans le cadre de la délibération, qui n'indiquait qu'une réunion publique par grande phase.

Chaque réunion publique a été préalablement annoncée via les réseaux sociaux et par voie d'affichage au siège de la DRAGA, ainsi que dans les communes du territoire qui l'ont souhaité. Certaines d'entre elles ont également été annoncées par voie de presse.

Les actions complémentaires d'information et de concertation

La communauté de communes DRAGA a aussi souhaité aller plus loin que les dispositions prises dans la délibération, au niveau de la communication comme de la concertation.

- **Panneaux d'exposition**

Tout au long de la démarche, des panneaux d'exposition ont été réalisés et utilisés pour les réunions publiques, et exposés successivement au siège de DRAGA et dans les mairies.

A travers ces 7 panneaux d'exposition, la CC DRAGA a cherché à sensibiliser le public à l'élaboration du PLUi-H et à expliquer de manière pédagogique et synthétique les points clés de la démarche :

- 1 panneau présentant la démarche PLUi-H et les grandes étapes de son élaboration,
- 3 panneaux présentant les principaux éléments du diagnostic et les enjeux qui en découlent,
- 3 panneaux présentant le PADD,

- 1 panneau présentant la phase de traduction réglementaire

- **Une page internet dédiée sur le site de la Communauté de communes DRAGA**

En complément d'un dossier de présentation du projet disponible en format papier au sein de la Communauté de communes prévu dans les modalités de la délibération, une page internet dédiée à la démarche PLUi-H a été créée et mise régulièrement à jour sur le site de DRAGA.

Bilan chiffré de la concertation

246 doléances ont été inscrites dans l'ensemble des registres de concertation entre la prescription et la clôture de la concertation le 29 février 2024.

24 doléances ont été inscrites entre la prescription de la seconde délibération et la clôture de la seconde phase de concertation au 6 mars 2025.

Le total est ainsi porté à 270 doléances sur le cumul des deux périodes.

Ces doléances ont été examinées en présence des élus dès 2023 suite au débat sur le PADD, pour évaluer leur incidence sur le projet.

Suivant l'armature territoire, sur les 270 doléances :

- **136 sont rattachées à une polarité** (59 pour Bourg-Saint-Andéol et 77 pour Viviers) soit 50,4 % des contributions totales

- **119 demandes proviennent des 4 bourgs périphériques** (6 Saint-Just, 61 Saint-Marcel,

  4 Saint-Martin et 48 Saint-Montan), soit 44,1 %

- **15 concernent les villages** (3 Bidon, 7 Gras et 5 Larnas) soit 5,5 %

La très grande majorité des demandes concernent la mise à constructibilité ou le maintien en zone constructible de parcelles privées (212 demandes /270). Certaines thématiques sont ressorties concernant les autres demandes, avec principalement : des projets touristiques, des projets en lien avec la production d'énergies renouvelables et des raccordements réseaux.

Les participants se sont montrés préoccupés par le risque inondation avec le ruissellement des eaux pluviales et la pénurie d'eau qui apparaît comme un enjeu crucial pour les années à venir. Un

participant a également souhaité savoir si le PLUi pouvait modifier un PPRI – plan de prévention du risque inondation.

De nombreuses questions ont également été formulées sur l'enquête publique et ses modalités d'organisation ainsi que sur la concertation de manière plus générale et son impact.

Les personnes ayant déposé des doléances au cours de l'élaboration du PLUi-H, n'ont pas eu de réponse. Les doléances ont pu influer sur le projet de PLUiH mis en ligne sur le site de DRAGA.

Lors de l'enquête publique, l'ensemble du dossier du projet de PLUiH sera consultable et une réponse sera apportée aux contributions.

Le projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant programme de l'habitat (PLUi-H) et tirant le bilan de la concertation a été arrêté par le conseil communautaire le 10 avril 2025.

2- Objet et Organisation de l'enquête

2-1 L'objet de l'enquête

L'enquête publique conjointe porte sur le projet de plan local de l'urbanisme intercommunal valant programme local de l'habitat (PLUiH), la révision des zonages d'assainissement de la communauté de communes DRAGA arrêtés le 21 décembre 2023, ainsi que l'abrogation des cartes communales de Gras et Larnas. La délibération du 10 avril 2025 a arrêté le projet de PLUiH. .

2-2 Le cadre juridique de l'enquête publique

2.2.1 Autorité compétente pour élaborer le PLUiH

L'article L153-8 du code de l'urbanisme dispose que le plan local d'urbanisme est élaboré à l'initiative et sous la responsabilité de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, de document d'urbanisme en tenant lieu et de carte communale, en collaboration avec les communes membres. L'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale est la communauté de communes du Rhône aux Gorges de l'Ardèche (DRAGA).

2.2.2 Enquête publique sur le PLUiH

En application du L153-14 du code de l'urbanisme, DRAGA arrête le projet de plan local d'urbanisme. L'agglomération a délibéré le pour arrêter le projet et le bilan de la concertation par délibération du 13 avril 2025.

La DRAGA a procédé aux consultations des personnes publiques associées ainsi que des entités en ayant fait la demande dans les conditions prévues aux articles L153-16 à L-153-17 du code de l'urbanisme ainsi qu'à l'autorité environnementale en application de l'article R122-7 et R122-6 du code de l'environnement.

L'article L153-19 dispose que le projet de plan local d'urbanisme arrêté est soumis à enquête publique par Madame la Présidente de la communauté de communes DRAGA, conformément aux articles L123-1 à L123-18 du code de l'environnement.

L'enquête publique a pour objet d'assurer l'information et la participation du public ainsi que la prise en compte des intérêts des tiers lors de l'élaboration des décisions susceptibles d'affecter l'environnement mentionnés à l'article L. 123-2.

Le rapport de la commission d'enquête synthétise les observations et propositions parvenues pendant l'enquête, et émet un avis qui est pris en considération par la DRAGA maître d'ouvrage du projet avant l'approbation du projet.

2.2.3 Zonage d'assainissement

L'article L.2224-10 du code général des collectivités territoriales dispose que les communes ou leurs groupements délimitent après enquête publique :

1° Les zones d'assainissement collectif où elles sont tenues d'assurer la collecte des eaux usées domestiques et le stockage, l'épuration et le rejet ou la réutilisation de l'ensemble des eaux collectées ;

2° Les zones relevant de l'assainissement non collectif où elles sont tenues d'assurer le contrôle de ces installations et, si elles le décident, le traitement des matières de vidange et, à la demande des propriétaires, l'entretien et les travaux de réalisation et de réhabilitation des installations d'assainissement non collectif ;

3° Les zones où des mesures doivent être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement ;

4° Les zones où il est nécessaire de prévoir des installations pour assurer la collecte, le stockage éventuel et, en tant que de besoin, le traitement des eaux pluviales et de ruissellement lorsque la pollution qu'elles apportent au milieu aquatique risque de nuire gravement à l'efficacité des dispositifs d'assainissement.

L'article R.2224-7 du code général des collectivités territoriales indique que peuvent être placées en zones d'assainissement non collectif les parties du territoire d'une commune dans lesquelles l'installation d'un système de collecte des eaux usées ne se justifie pas, soit parce qu'elle ne présente pas d'intérêt pour l'environnement et la salubrité publique, soit parce que son coût serait excessif.

Le dossier de zonage, fait apparaître :

• Une explication pédagogique du zonage et de ses objectifs.

• Les contraintes touchant le territoire du zonage (périmètres de protection, zones Natura 2000, etc.).

• Une carte faisant apparaître les zonages figurant dans les documents d'urbanisme, s'il en existe.

• Une ou plusieurs cartes à une échelle adaptée représentant les différentes zones d'assainissement.

• La pédologie des zones prévues en assainissement non collectif, le type de filière préconisée.

Il précise si les rejets se feront dans le sol ou dans le milieu superficiel.

• Carte des points de rejet.

• Justification des choix de la commune en matière de zonage.

• Justification des choix de la commune quant à la solution retenue en matière d'ouvrage d'assainissement collectif.

• Les règlements d'assainissement, s'ils existent.

2.2.4 Abrogation des cartes communales

L'abrogation d'une carte communale s'effectue à la suite d'une enquête publique. Suite à cette enquête publique, l'approbation du projet de PLUiH par le conseil syndical communautaire de la DRAGA entraînera l'abrogation des cartes communales en vigueur dans les communes membres.

2.3 Désignation de la commission d'enquête

Par décision N° E 25000091 / 69 du 11 Juillet 2025 **(Voir annexe 1)** Mme la Présidente du Tribunal Administratif de Lyon a désigné une commission d'enquête composée comme suit :

Président

M Thierry Cheynel, ingénieur en chef des TPE, retraité.

Membres titulaires

M Pierre Eschalier, retraité du ministère de l'intérieur,
Mme Geneviève Laurent, retraitée.

Membre suppléante

Mme Isabelle Carlu, technicienne supérieure

2.4 Arrêté de mise à l'enquête publique.

Après concertation avec la commission d'enquête, **Madame la Présidente de la communauté de communes DRAGA, Françoise GONNET TABARDEL maître d'ouvrage** du dossier, a pris le **4 Août 2025** l'arrêté **DT_2025-176** d'ouverture de l'enquête publique relative au projet de plan local d'urbanisme intercommunal valant programme local de l'habitat (PLUiH) de la DRAGA, à la révision du zonage d'assainissement de la DRAGA, ainsi que l'abrogation des cartes communales de Gras et Larnas **(Voir l'arrêté en annexe 2)**

La période de l'enquête publique est fixée du **mardi 9 septembre 2025 à 9h00 au vendredi 10 octobre 2025 à 17h00**.

Les principales dispositions de l'arrêté sont listées ci-dessous.

Pendant toute la durée de l'enquête, le public pourra consulter le dossier d'enquête :

- sur support dématérialisé 7 jours sur 7 et 24h sur 24 sur le site internet du registre dématérialisé :

https://www.registre-numerique.fr/pIuih-sda-draga

- sur un poste informatique installé au siège de la communauté de communes et dans chaque commune aux heures d'ouverture des mairies,
- sur support papier au siège de la communauté de communes DRAGA.

Le contenu du dossier

Le dossier soumis à l'enquête publique sera conforme à l'article R123-8 du code de l'Environnement. Il comprendra de plus une notice de présentation synthétique non technique du dossier mis à l'enquête et du rôle de l'enquête publique dans la procédure destinée à simplifier l'abord du dossier par le public, ainsi qu'une note sur l'abrogation des cartes communales et sur le schéma directeur d'assainissement.

Il comprend notamment les pièces et avis exigés conformément aux articles L151-1 à L151-48 et R151-1 à R151-55 du code de l'urbanisme en ce qui concerne le PLUi-H.

Le projet de PLUiH comporte une évaluation environnementale. L'avis de l'autorité environnementale (Mission Régionale de l'Autorité Environnementale Auvergne Rhône-Alpes) est joint au dossier d'enquête publique accompagné de la réponse du Maître d'ouvrage.

Pendant la durée de l'enquête publique, le public pourra inscrire ses observations et propositions :

- sur registres papier ouverts à cet effet et authentifiés par la commission d'enquête dans les lieux suivants, également lieux des permanences, aux horaires d'ouverture des mairies de la communauté de communes DRAGA, sauf les jours fériés et jours de fermeture exceptionnelle :

	Lundi	Mardi	Mercredi	Jeudi	Vendredi	Samedi
DRAGA	8h30-12h 13h30-17h	8h30-12h 13h30-17h	8h30-12h 13h30-17h	8h30-12h 13h30-17h	8h30-12h 13h30-17h	
BIDON				9h-12h		
BOURG St-ANDEOL	8h30-12h 13h30-17h	8h30-12h 13h30-17h	8h30-12h 13h30-17h	8h30-12h 13h30-17h	8h30-12h 13h30-17h	9h- 12h
GRAS	9h-12h	9h-12h 13h15-16h		9h-12h	9h-12h	
LARNAS		8h - 12h30 13h30-17h30		8h - 12h30 13h30-17h30	8h-12h30	10h - 12h
SAINT-JUST D'ARDÈCHE	8h30-12h	8h30-12h	8h30-12h	8h30-12h	8h30-12h	10h - 12h
SAINT-MARCEL D'ARDÈCHE	8h30 - 12h30	8h30 - 12h30	8h30 - 12h30	8h30 - 12h30	8h30 - 12h30	
SAINT-MARTIN D'ARDÈCHE	8h15- 11h45	8h15-11h45	8h15- 11h45	8h15 - 11h45	8h15 - 11h45 14h-16h45	
SAINT-MONTAN	9h00-12h 14h- 17h30	9h00-12h 14h- 17h30	9h-12h	9h - 12h	9h-12h 14h- 17h30	9h- 12h
VIVIERS	8h30-12h 13h30 - 17h	8h30-12h 13h30 - 19h	8h30-12h 13h30 - 17h	8h30-12h	8h30-12h 13h30 - 17h	

- sur support dématérialisé 7 jours sur 7 et 24h sur 24 sur le site https://www.registre-numerique.fr/pIuih-sda-draga
- suite à la rencontre en permanence d'un commissaire enquêteur.
- Le public pourra également adresser ses observations et propositions écrites à Mr le Président de la commission d'enquête :

- par voie postale au siège de la communauté de communes DRAGA à l'adresse suivante :
  M. le président de la commission d'enquête - projet du PLUi-H DRAGA
  2 Avenue Maréchal Leclerc
  07700 BOURG St-ANDEOL
- par courrier électronique à l'adresse suivante :
  pluih-sda-draga@mail.registre-numerique.fr

Toutes les observations et propositions du public, quelle que soit la modalité de participation, seront consultables au siège de la communauté de communes DRAGA à Bourg Saint-Andéol et sur le site internet du registre dématérialisé :
https://www.registre-numerique.fr/pluih-sda-draga
La mise en ligne des documents papiers sera faite dans les plus brefs délais.

Permanences de la commission d'enquête

Les membres de la commission d'enquête se tiendront à la disposition du public pour recevoir ses observations et propositions écrites et orales au siège de la DRAGA à Bourg Saint Andéol et dans les mairies des communes suivantes aux dates et horaires suivants :

	9 au 13 septembre	15 au 20 septembre	22 au 27 septembre	29 septembre au 4 octobre	6 au 10 octobre
DRAGA	Mardi 9 septembre 9h00 à 12h 00				Vendredi 10 octobre 14h 00 17h00
BIDON		Jeudi 18 septembre 9h00 12h00			
BOURG St-ANDEOL	Jeudi 11 septembre 14h00 17h00	Vendredi 19 septembre 14h00 17h00	Lundi 22 septembre 14 h 00 17h00	Samedi 4 octobre 9h00 12h00	
GRAS		Vendredi 19 septembre 9h00 12h00			
LARNAS			Lundi 22 septembre 9 h 00 12h00		
SAINT-JUST D'ARDECHE		Samedi 20 septembre 9h00 12h00		Vendredi 3 octobre 9h00 12h00	
SAINT-MARCEL		Mercredi 17 septembre 9h00		Jeudi 2 octobre 9h00	
D'ARDÈCHE		12h00		12h00	
SAINT-MARTIN D'ARDÈCHE			Samedi 27 septembre 9h00 12h00	Vendredi 3 octobre 14h00 16h45	
SAINT-MONTAN	Samedi 13 septembre 9h00 12h 00				Lundi 6 octobre 9h00 12h00
VIVIERS	Mardi 9 septembre 16h00 19h00		Samedi 27 septembre 9h00 12h00	Mardi 1er octobre 9 h00 12h00	Vendredi 10 octobre 9h 00 12h00

Mesures de publicité

Un avis d'ouverture de l'enquête publique sera publié par la communauté de communes DRAGA dans deux journaux de la presse locale agréés pour la publication d'annonces légales et diffusés dans le département de l'Ardèche soient le Dauphiné Libéré et La Tribune, quinze jours au moins avant le début de l'enquête publique, et rappelé dans les huit premiers jours de celle-ci.

L'avis sera affiché quinze jours avant le début de l'enquête et pendant toute la durée de celle-ci sur les panneaux d'affichage administratif des collectivités territoriales concernées :

- Siège de la communauté de communes et
- Les 9 communes

Cet avis d'ouverture d'enquête sera en outre mis en ligne sur le site internet de la communauté de communes DRAGA (https://www.ccdraga.fr quinze jours avant le début de l'enquête et pendant toute la durée de celle-ci.
Tous moyens d'information supplémentaires sont bienvenus : panneaux lumineux, réseaux sociaux, etc.

Affichage de l'arrêté d'enquête publique

L'arrêté sera affiché sur les panneaux d'affichage de la communauté de communes DRAGA et des 9 communes quinze jours avant le début de l'enquête et pendant toute la durée de celle-ci.

Chaque commune certifiera la réalité de ces mesures d'affichage auprès de la DRAGA, qui en établira une synthèse à remettre à la commission d'enquête à l'issue de la période d'enquête publique.

Demande d'information

Le public pourra obtenir toutes informations utiles au siège de DRAGA par mail à l'adresse urbanisme@ccdraga.fr et par téléphone au 04 75 54 57 05 aux horaires précisés à l'article 6.
Toute personne peut, à sa demande et à ses frais, obtenir communication de tout ou partie d'un exemplaire papier du dossier d'enquête publique dès la parution de l'arrêté d'ouverture d'enquête.

Clôture de l'enquête publique

A l'expiration du délai d'enquête, les registres d'enquêtes seront mis à disposition du président de la commission d'enquête et clos par lui.

Le président de la commission d'enquête rencontrera dans un délai de huit jours Mme la Présidente de la communauté de communes DRAGA et lui communiquera les observations écrites et orales consignées dans un procès-verbal de synthèse qui pourra être assorti de

questions. Mme la Présidente de la communauté de communes DRAGA dispose de quinze jours pour produire ses réponses.

A compter de la date de clôture de l'enquête publique, la commission d'enquête disposera d'un délai de trente jours pour établir et transmettre à Mme la Présidente de la communauté de communes DRAGA et à Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Lyon un rapport conforme aux dispositions de l'article R123-19 du code de l'environnement. Ses conclusions motivées et son avis feront l'objet d'un document séparé du rapport précisant si elles sont favorables, favorables avec recommandations, favorables sous réserves ou défavorables au projet.

Rapport, conclusions motivées et avis de la commission d'enquête

A l'issue de l'enquête publique, le rapport, les conclusions motivées et l'avis de la commission d'enquête seront tenus à la disposition du public pendant une durée d'un an à compter de leur remise à Mme la Présidente de la communauté de communes DRAGA :

- au siège de la DRAGA (sous forme papier et dématérialisée)
- dans les neuf communes de la communauté de communes DRAGA identifiées comme lieux d'enquête (Bidon, Bourg-Saint-Andéol, Gras, Larnas, Saint Just d'Ardèche, Saint Marcel d'Ardèche, Saint Martin d'Ardèche, Saint Montan et Viviers (sous forme dématérialisée)

Et sous forme dématérialisée :

- sur le site internet https://www.ccdraga.fr/services-pratiques/urbanisme/plui
- sur le site du registre dématérialisé https://www.reqistre-numerique.fr/pluih-sda-draga

Décision pouvant être adoptée au terme de l'enquête

A l'issue de l'enquête publique, le projet de PLUiH de la communauté de communes DRAGA éventuellement modifié pour tenir compte de l'avis de la commission d'enquête sera soumis pour approbation ainsi que l'approbation du schéma directeur d'assainissement et l'abrogation des cartes communales de Gras et Larnas.

2.5 Composition du dossier

LISTE DES PIECES

Bilan de la concertation

Rapport de présentation

- Tome 1 – Diagnostic territorial
- Tome 2 – Etat initial de l'environnement
- Tome 3 – Justification des choix retenus
- Tome 4 – Evaluation environnementale
- Tome 5 – Résumé non technique

Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Programme d'Orientations et d'Actions Habitat

Règlement

- Règlement graphique – plans de zonage par commune
- Règlement graphique – plans de zonage zoomés sur les secteurs urbains
- Règlement littéral

Orientations d'Aménagement et de Programmation

Annexes



269 pages



126 pages

TOME 3 : Justification des choix retenus

RAPPORT DE PRESENTATION

203 pages

TOME 4 : Evaluation environnementale

RAPPORT DE PRESENTATION

151 pages

TOME 5 : Résumé Non Technique

RAPPORT DE PRESENTATION

33 pages

PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

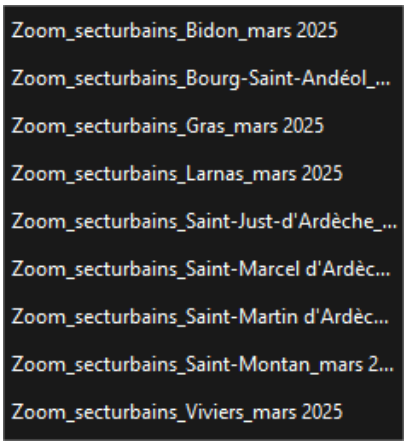
38 pages



25 pages

REGLEMENT ECRIT

150 pages



Un plan pour chacune des 9 communes échelle 1/2500ème .

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

233 pages

LES ANNEXES

1/ Commune de BIDON

Arrêté N° 2001/512 portant approbation du Plan de Prévention des Risques d'inondation de l'Ardèche Moyenne et Aval dans la commune de BIDON 2 pages

PLAN DE PREVENTION DES RISQUES INONDATION RAPPORT DE PRESENTATION COMMUNE DE BIDON 17 pages

COMMUNE DE BIDON PLAN DE PREVENTION DES RISQUES NATURELS INONDATION REGLEMENT 2 pages

Découpage du Zonage du PPR PPRi approuvé le 25 avril 2001 3 pages

2/ Commune de Bourg Saint Andéol

ARRÊTÉ PRÉFECTORAL N° 2015030-0011 portant approbation du Plan de Prévention des Risques d'inondation du Rhône sur la commune de Bourg St Andéol 2 pages

PLAN DE PREVENTION DES RISQUES D'INONDATION Commune de Bourg Saint-Andéol Cartographie du zonage secteur Nord 1 page

PLAN DE PREVENTION DES RISQUES D'INONDATION Commune de Bourg Saint-Andéol Cartographie du zonage secteur Sud 1 page

Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) Département de l'Ardèche Commune de Bourg-Saint-Andéol Rapport de présentation 102 pages

Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRi) Commune de Bourg Saint Andéol Règlement Approbation 33 pages

3/ Commune de Saint Just d'Ardèche

PLAN DE PREVENTION DES RISQUES D'INONDATION (PPRI) Commune de SAINT-JUST-D'ARDECHE Règlement 31 pages

Arrêté n° 072018 04 12002 portant approbation du PPRi de la commune de Saint Just d'Ardèche 2 pages

PLAN DE PREVENTION DES RISQUES D'INONDATION Commune de Saint-Just-d'Ardèche Cartographie des aléas du ruisseau de Merlançon Approbation Février 2018 1 page

PLAN DE PREVENTION DES RISQUES D'INONDATION Commune de Saint-Just d'Ardèche Cartographie de l'aléa de l'Ardèche Approbation Février 2018 1 page

PLAN DE PREVENTION DES RISQUES D'INONDATION Commune de Saint-Just d'Ardèche Cartographie de l'aléa du Rhône Limite Classes d'aléa du Rhône Modéré (< 1 m) Fort (>1 m) 250100 160 20 250m Février 2018 1 page

PLAN DE PREVENTION DES RISQUES D'INONDATION Commune de Saint-Just d'Ardèche Cartographie des enjeux Approbation Février 2018 1 page

Commune de Saint-Just-d'Ardèche Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRi) Approbation Février 2018 rapport de présentation 61 pages.

Commune de Saint-Just-d'Ardèche Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRi) Approbation Février 2018 rapport de présentation 68 pages

PLAN DE PREVENTION DES RISQUES D'INONDATION Commune de Saint-Just d'Ardèche zonage règlementaire 1 page

4/ Commune de Saint Marcel d'Ardèche

PLAN DE PREVENTION DES RISQUES D'INONDATION (PPRI) Commune de SAINT-MARCEL-D'ARDECHE Règlement Approbation Février 2018 24 pages

Arrêté n° 07 2018 4 12003 portant approbation du PPRi de la commune de SAINT MARCEL D'ARDECHE 2 pages

PLAN DE PREVENTION DES RISQUES D'INONDATION Commune de Saint-Marcel d'Ardèche Cartographie des aléas des ruisseaux du Souchas, de Belvezet, de Salaman et du Merlançon Approbation février 2018 1 page

PLAN DE PREVENTION DES RISQUES D'INONDATION Commune de Saint-Marcel d'Ardèche Cartographie des aléas des ruisseaux du Souchas, de Belvezet, de Salaman et du Merlançon Planche 2/2 Approbation février 2018 1 page

PLAN DE PREVENTION DES RISQUES D'INONDATION Commune de Saint-Marcel d'Ardèche Cartographie de l'aléa de l'Ardèche Approbation février 2018 1 page

PLAN DE PREVENTION DES RISQUES D'INONDATION Commune de Saint-Marcel d'Ardèche Cartographie de l'aléa du Rhône Approbation février 2018 1 page

PLAN DE PREVENTION DES RISQUES D'INONDATION Commune de Saint Marcel d'Ardèche Cartographie des enjeux Approbation Février 2018 1 page

Commune de Saint-Marcel-d'Ardèche Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRi) Approbation Février 2018 66 pages

Commune de Saint-Marcel-d'Ardèche Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRi) Approbation Février 2018 73 pages

Commune de Saint-Marcel-d'Ardèche Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRi) carte de zonage Est Ruisseau de Belvezet Ruisseau de Salaman 1 page

Commune de Saint-Marcel-d'Ardèche Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRi) carte de zonage Nord Ruisseau du Souchas 1 page

Commune de Saint-Marcel-d'Ardèche Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRi) carte de zonage Ouest Ardèche 1 page

Le PPRi de Saint Marcel d'Ardèche a été modifié en septembre 2021 avec de nouvelles cartes.

5/ Commune de Saint Mardin d'Ardèche

PLAN DE PREVENTION DES RISQUES D'INONDATION Commune de Saint-Martin d'Ardèche rapport de présentation approbation juin 2020 116 pages

Plan de Prévention des Risques d'inondation CARTE D' ALEAS Commune de Saint-Martin-d'Ardeche Approbation avril 2020 1 page

Plan de Prévention des Risques d'inondation CARTE DES ENJEUX Commune de Saint-Martin-d'Ardeche Echelle : Avril 2020 1 page

Plan de Prévention des Risques d'inondation Saint-Martin-d'Ardeche CARTE DU ZONAGE REGLEMENTAIRE Echelle Avril 2020 1 page

Commune de Saint-Martin d'Ardèche Plan de Prévention des Risques d'Inondation Règlement Approbation 61 pages

6/ Commune de Saint –Montan

ARRÊTÉ PRÉFECTORAL N° 2015028-0004 portant approbation du Plan de Prévention des Risques d'inondation du Rhône sur la commune de St Montan approbation en 2015 2 pages

ARRÊTÉ METTANT À JOUR LE PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE SAINT-MONTAN signé par M. le maire en 2016 1 page

Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) Rapport de présentation Commune de Saint-Montan approbation en 2015 84 pages

Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) Règlement Commune de Saint Montan Approbation en 2015 16 pages

Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) commune de Saint-Montan Plan de zonage 1 page

7/ Commune de Viviers

ARRETE PREFECTORAL N° 2010-242-8 DU 30/08/2010, portant approbation du Plan de Prévention des Risques d'inondation du Rhône, de l'Eymieux, de l'Escoutay et du Valpeyrouse dans la commune de Viviers 2 pages

PLAN DE PREVENTION DES RISQUES D'INONDATION (PPRI) Département de l'Ardèche Commune de VIVIERS APPROBATION Rapport de présentation 60 pages

PLAN DE PREVENTION DES RISQUES D'INONDATION (PPRI) Département de l'Ardèche Commune de VIVIERS APPROBATION Règlement 16 pages

PLAN DE PREVENTION DES RISQUES D'INONDATION (PPRI) Département de l'Ardèche Commune de VIVIERS APPROBATION 2010 zonage Nord commune de Viviers 1 page

PLAN DE PREVENTION DES RISQUES D'INONDATION (PPRI) Département de l'Ardèche Commune de VIVIERS APPROBATION 2010 zonage Escoutay 1 page

PLAN DE PREVENTION DES RISQUES D'INONDATION (PPRI) Département de l'Ardèche Commune de VIVIERS APPROBATION 2010 zonage Sud commune de Viviers 1 page

CARTE DE L'ALEA DE L'ESCOUTAY ET DU VALPEYROUSE COMMUNE DE VIVIERS 1 page

PLAN DE PREVENTION DES RISQUES D'INONDATION (PPRI) Département de l'Ardèche Commune de VIVIERS APPROBATION 2010 carte aléa Rhône Viviers Sud 1 page

PLAN DE PREVENTION DES RISQUES D'INONDATION (PPRI) Département de l'Ardèche Commune de VIVIERS APPROBATION 2010 carte aléa Rhône Viviers Nord 1 page

Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager

Commune de Larnas

Commune de Larnas : ZONAGE ET REGLEMENT DE LA ZPPAUP

La Zone de Protection du Patrimoine Architectural et Urbain de Larnas, initiée par Etienne During, alors Architecte des Bâtiments l'Ardèche. 18 pages

COMMUNE DE LARNAS - ARDÈCHE DOCUMENT ANNEXE DU RÈGLEMENT ZPPAUP CAHIER DES RECOMMANDATIONS ARCHITECTURALES ET PAYSAGÈRES 8 pages

Plan de sauvegarde et de mise en valeur PSVM en 5 planches

Commune de Viviers

Secteur de sauvegarde commune de Viviers Planche n°1

Secteur de sauvegarde commune de Viviers Planche n° 2

Secteur de sauvegarde commune de Viviers Planche n° 3

Secteur de sauvegarde commune de Viviers Planche n° 4

Secteur de sauvegarde commune de Viviers Planche n° 5

Les 5 planches en 5 pages

Plan de sauvegarde et de mise en valeur PSVM_Rapport de présentation du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur datant de 2007 151 pages

Plan de sauvegarde et de mise en valeur PSVM_règlement du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur datant de 2007 48 pages

Liste de Servitudes d'Utilité Publique

Commune de Bourg Saint Andéol 2 pages

Commune de Saint Just d'Ardèche 22 pages

Commune de Saint-Marcel d'Ardèche 154 pages

Commune de Saint Martin d'Ardèche 191 pages

Commune de Saint Montan 1 page

Commune de Viviers 5 pages

Isolement acoustique

ARRÊTÉ PRÉFECTORAL N° 2011357-0012 DU 23/12/2011 Classement sonore des infrastructures de transports terrestres dans le département de l'Ardèche - Routes départementales

ARRÊTÉ PRÉFECTORAL A- 2013072-0013 Classement sonore des infrastructures de transports terrestres dans le département de l'Ardèche – Voie S.N.C.F.

Schéma directeur d'assainissement

Commune de Bidon – 1 carte réseau d'assainissement 1 page

Elaboration d'une étude diagnostique et d'un schéma directeur d'assainissement, zonage d'assainissement des eaux usées commune de Bidon Notice explicative de 64 pages

Elaboration d'une étude diagnostique et d'un schéma directeur d'assainissement zonage des eaux pluviales de la commune de Bidon 52 pages

Plan de zonage eaux pluviales de Bidon 1 page

Schéma de principe structures réservoirs 5 pages

Solutions complémentaires aux ouvrages de traitement des eaux pluviales 4 pages

Commune de Bourg Saint Andéol 1 carte réseau d'assainissement 1 page

Elaboration d'une étude diagnostique et d'un schéma directeur d'assainissement, zonage d'assainissement des eaux usées commune de Bourg Saint Andéol Notice explicative de 75 pages

Elaboration d'une étude diagnostique et d'un schéma directeur d'assainissement zonage des eaux pluviales de la commune de Bourg Saint Andéol 53 pages

Plan de zonage eaux pluviales de Bourg Saint Andéol 1 page

Elaboration d'une étude diagnostique et d'un schéma directeur d'assainissement, zonage d'assainissement des eaux usées commune de Gras Notice explicative de 58 pages

Elaboration d'une étude diagnostique et d'un schéma directeur d'assainissement zonage des eaux pluviales de la commune de 49 pages

Schéma de principe structures réservoirs 5 pages

Solutions complémentaires aux ouvrages de traitement des eaux pluviales 4 pages

ARRETE PREFECTORAL n° 07-2016-04-21-005 Déclarant d'utilité publique les travaux de captage et les mesures de protection de la ressource, Autorisant la production d'eau et sa distribution pour la consommation humaine Mise en conformité des ressources en eau potable Maître d'ouvrage: Communauté de Communes du Rhône aux Gorges de l'Ardèche Captage: Forages de Gérige Commune : BOURG SAINT ANDEOL

Commune de Gras : Plan de zonage eaux pluviales de Gras 1 page

Elaboration d'une étude diagnostique et d'un schéma directeur d'assainissement, zonage d'assainissement des eaux usées commune de Gras Notice explicative de 49 pages

Plan de zonage eaux pluviales de Gras 1 page

Plan de zonage assainissement de Gras 1 page

Schéma de principe structures réservoirs 5 pages

Solutions complémentaires aux ouvrages de traitement des eaux pluviales 4 pages

Commune de Larnas : Elaboration d'une étude diagnostique et d'un schéma directeur d'assainissement, zonage d'assainissement des eaux usées commune de Larnas Notice explicative de 60 pages

Elaboration d'une étude diagnostique et d'un schéma directeur d'assainissement zonage des eaux pluviales de la commune de Larnas de 48 pages

Plan de zonage eaux pluviales de Larnas 1 page

Schéma de principe structures réservoirs 5 pages

Solutions complémentaires aux ouvrages de traitement des eaux pluviales 4 pages

Commune de Saint Just d'Ardèche : Elaboration d'une étude diagnostique et d'un schéma directeur d'assainissement, zonage d'assainissement des eaux usées commune de Saint Just d'Ardèche Notice explicative de 64 pages

Elaboration d'une étude diagnostique et d'un schéma directeur d'assainissement zonage des eaux pluviales de la commune de Saint Just d'Ardèche de 52 pages

Plan de zonage eaux pluviales de Saint Just d'Ardèche 1 page

Schéma de principe structures réservoirs 5 pages

Solutions complémentaires aux ouvrages de traitement des eaux pluviales 4 pages

Commune de Saint Marcel d'Ardèche : Elaboration d'une étude diagnostique et d'un schéma directeur d'assainissement, zonage d'assainissement des eaux usées commune de Saint Marcel d'Ardèche Notice explicative de 71 pages

Elaboration d'une étude diagnostique et d'un schéma directeur d'assainissement zonage des eaux pluviales de la commune de Saint Marcel d'Ardèche de 54 pages

Plan de zonage eaux pluviales de Saint Marcel d'Ardèche 1 page

Schéma de principe structures réservoirs 5 pages

Solutions complémentaires aux ouvrages de traitement des eaux pluviales 4 pages

Commune de Saint Martin d'Ardèche : Elaboration d'une étude diagnostique et d'un schéma directeur d'assainissement, zonage d'assainissement des eaux usées commune de Saint Martin d'Ardèche Notice explicative de 66 pages

Elaboration d'une étude diagnostique et d'un schéma directeur d'assainissement zonage des eaux pluviales de la commune de Saint Martin d'Ardèche de 52 pages

Plan de zonage eaux pluviales de Saint Martin d'Ardèche 1 page

Schéma de principe structures réservoirs 5 pages

Solutions complémentaires aux ouvrages de traitement des eaux pluviales 4 pages

Commune de Saint Montan : Elaboration d'une étude diagnostique et d'un schéma directeur d'assainissement, zonage d'assainissement des eaux usées commune de Saint Montan Notice explicative de 64 pages

Elaboration d'une étude diagnostique et d'un schéma directeur d'assainissement zonage des eaux pluviales de la commune de Saint Montan de

Plan de zonage eaux pluviales de Saint Montan 1 page

Elaboration d'une étude diagnostique et d'un schéma directeur d'assainissement, zonage d'assainissement des eaux usées commune de Viviers Notice explicative de 97 pages

Elaboration d'une étude diagnostique et d'un schéma directeur d'assainissement zonage des eaux pluviales de la commune de 54 pages

Schéma de principe structures réservoirs 5 pages

Solutions complémentaires aux ouvrages de traitement des eaux pluviales 4 pages

Commune de Viviers : Plan de zonage eaux pluviales de Viviers 1 page

Elaboration d'une étude diagnostique et d'un schéma directeur d'assainissement, zonage d'assainissement des eaux usées commune de Viviers Notice explicative de 97 pages

Elaboration d'une étude diagnostique et d'un schéma directeur d'assainissement zonage des eaux pluviales de la commune de Viviers 54 pages

Plan de zonage de l'Assainissement Viviers 1 page

Plan de zonage eaux pluviales Viviers 1 page

Schéma de principe structures réservoirs 5 pages

Solutions complémentaires aux ouvrages de traitement des eaux pluviales 4 pages

DUP forage Belieure commune de Viviers Arrêté Préfectoral

DUP puits Saint Martin commune de Viviers Arrêté Préfectoral

Plan carte des aléas ARGILE 1 page

Zones Archéologiques

Commune de Bidon : Zone archéologique de saisine sur les dossiers d'urbanisme Commune de BIDON(Ardèche) Arrêté Préfectoral de 2004.4 pages

Commune de Bourg Saint Andéol : Zone archéologique de saisine sur les dossiers d'urbanisme Commune de Bourg-Saint-Andéol (Ardèche) Arrêté Préfectoral de 2004. 4 pages

Commune de Saint Just d'Ardèche : Zone archéologique de saisine sur les dossiers d'urbanisme Commune de Saint-Just d'Ardèche (Ardèche) Arrêté Préfectoral de 2004. 4 pages

Commune de Saint Marcel d'Ardèche : Zone archéologique de saisine sur les dossiers d'urbanisme Commune de Saint-Marcel d'Ardèche (Ardèche) Arrêté Préfectoral 4 pages mai 2024

Commune de Viviers : Zone archéologique de saisine sur les dossiers d'urbanisme Commune de Viviers (Ardèche) Arrêté Préfectoral 4 pages

Le patrimoine archéologique de la communauté de communes Du Rhône Aux Gorges de l'Ardèche (DRAGA) - juin 2018

Dans l'état actuel des connaissances, la carte archéologique nationale répertorie de très nombreuses entités archéologiques (près de 800) sur l'ensemble du territoire de la communauté de communes concernée 17 pages

Guide Charte des recommandations Paysagères

Dossier vide

Etude Loi Barnier

ETUDE LOI BARNIER – OAP CITÉ DU BARRAGE À VIVIERS Plan Local d'Urbanisme Intercommunal valant PLH OAP sectorielle « Aménagement » Cité du Barrage. Justification de la modulation de la bande d'inconstructibilité au regard de l'Article L111-8 29 pages.

Arrêt du Bilan de la Concertation au 10 avril 2025

Extrait du registre des délibérations du Conseil Communautaire : 33 pour 0 contre 1 abstention.

Arrêt N°2 du PLUiH de la DRAGA du 10 avril 2025

Extrait du registre des délibérations du Conseil Communautaire : 31 pour 2 contre 1 abstention

Bilan de la Concertation 2ème arrêt du PLUiH de la DRAGA

Document de 59 pages.

Les réunions publiques :

Dans le cadre de l'élaboration du PLUi-H, 10 réunions publiques ont été organisées :

une réunion publique visant à présenter le diagnostic, quatre réunions publiques ayant comme objectif de présenter le PADD, quatre réunions publiques présentant la phase réglementaire et enfin une réunion complémentaire pendant la période de reprise du projet entre le 1er et le 2 nd arrêt du projet en conseil communautaire :

• 11 février 2020 à Bourg Saint Andéol : « Présentation du diagnostic »

• 1 er mars 2022 à Gras, « Présentation du Projet d'Aménagement et de Développement Durables » • 8 mars 2022 à Bourg Saint Andéol, « Présentation du Projet d'Aménagement et de Développement Durables »

• 21 mars 2022 à Saint Marcel d'Ardèche, « Présentation du Projet d'Aménagement et de Développement Durables »,

• 5 avril 2022 à Viviers, « Présentation du Projet d'Aménagement et de Développement Durables »

• 9 octobre 2023 à Bourg Saint Andéol, « Présentation du règlement »

• 10 octobre 2023 à Saint Marcel d'Ardèche, « Présentation du règlement »

• 16 octobre 2023 à Gras, « Présentation du règlement »

• 17 octobre 2023 à Viviers, « Présentation du règlement »

• 4 février 2025 à Bourg Saint Andéol, « Reprise et évolutions du PLUiH »

1.5.5 Arrêté d'ouverture de l'enquête publique

1.5.6 Arrêté d'ouverture de l'enquête publique

1.5.7 Décision de désignation de la commission d'enquête

1.5.8 Notice de présentation du PLUiH

1.5.9 Délibération de l'arrêt projet du PLUiH et bilan de la concertation

Délibération de l'arrêt projet du PLUiH
Délibération de l'arrêt projet du PLUiH
Bilan de la concertation

1.5.10 Résumé non technique de l'étude environnementale et avis de L'autorité environnementale.

Résumé non technique de l'étude environnementale
Avis de l'autorité environnementale

1.5.11 Dossier des avis des personnes publiques associées et des commissions

Avis des personnes publiques associées
Avis des commissions

	SUIVI ENVOI SAISINE					SUIVI AVIS		
	PPA	Envoyé le	Recu le	Délai	Date butoir	Avis recu le	Nature de l'avis	Type d'avis
1	DDT	17-avr	18-avr	3 mois	18-juil	17-juil	avis favorable avec réserves	avis simple
2	Région AURA	17-avr	22-avr	3 mois	22-juil	19-juin	avis favorable avec réserves	avis simple
3	Département de l'Ardèche	17-avr	18-avr	3 mois	18-juil	17-juil	avis favorable avec réserves	avis simple
4	Chambre d'Agriculture	17-avr	18-avr	3 mois	18-juil	18-juil	avis favorable avec réserves	avis simple
5	CCI	17-avr	18-avr	3 mois	18-juil	23-juin	avis favorable	avis simple
6	CMA	17-avr	22-avr	3 mois	22-juil	-	absence d'avis - réputé favorable	avis simple
7	INAO DT Sud-Est	17-avr	18-avr	3 mois	18-juil	07-juil	nombreuses réserves	avis simple
8	SCoT RPB	17-avr	18-avr	3 mois	18-juil	16-juil	avis favorable	avis simple
9	CRPF AURA	17-avr	22-avr	3 mois	22-juil	-	absence d'avis - réputé favorable	avis simple
10	SNCF / Pôle Valorisation Immobilière	17-avr	22-avr	3 mois	22-juil	21-mai	favorable avec remarques	avis simple
11	SCoT Ardèche Méridionale	17-avr	18-avr	3 mois	18-juil	-	absence d'avis - réputé favorable	avis simple
12	SCoT Gard Rhodanien	17-avr	22-avr	3 mois	22-juil	-	absence d'avis - réputé favorable	avis simple
	PCD							
13	Fédération Départementale des Chasseurs	17-avr	18-avr	3 mois	18-juil	-	absence d'avis - réputé favorable	avis simple
14	Jeunes Agriculteurs Ardèche	17-avr	22-avr	3 mois	22-juil	-	absence d'avis - réputé favorable	avis simple
15	FRAPNA	17-avr	22-avr	3 mois	22-juil	-	absence d'avis - réputé favorable	avis simple
16	SGGA	17-avr	18-avr	3 mois	18-juil	-	absence d'avis - réputé favorable	avis simple
	Commission							
17	MRAe	17-avr	22-avr	3 mois	05/08/2025**		en attente	avis simple
18	CDPENAF	17-avr	18-avr	3 mois	18-juil	17-juil	avis favorable	avis simple
19	CRHH	17-avr	22-avr	3 mois	22-juil	24-juin	avis favorable	avis simple
20	Dérogation Urba Limitée L142-5 Préfet	17-avr	17-avr	4 mois	17-août		en attente	avis conforme

+ mail PPA PCD saisine : 17/04/2025 avec lien de consultation

** : demande de pièce complémentaire le 5/05/2025

1.5.12 Publicité de l'enquête publique

1.5.13 Délibérations communales

9 communes

3- Déroulement de l'enquête.

3-1 Préparation de l'enquête

La commission d'enquête a été nommée par le tribunal administratif de Lyon le 11 juillet 2025.

Afin de préparer cette enquête et de prendre connaissance du dossier la commission d'enquête a pris les initiatives suivantes :

- Dès le 22 juillet, échanges entre les membres de la commission.
- Premier rendez vous avec la communauté le vendredi 1er Août à 14 heures 00 au siège de la DRAGA à Bourg Saint Andéol pour une présentation du projet par la DRGA et pour fixer les modalités de l'enquête publique,en présence de Mme la Présidente de la Communauté de communes DRAGA, Mme le Maire de Viviers et Mme MERTZ chargée du PLUiH au sein de la DRAGA.
- Les membres de la commission et la suppléante ont quitté la réunion avec la clé USB contenant le dossier d'enquête et l'avis des PPA. Ces données ont été complétées par la suite.

L'arrêté de mise à l'enquête DT_2025-176 pris le 4 Août 2025 par Madame la Présidente de la communauté de communes DRAGA a fixé l'organisation de l'enquête publique conjointe.

3-2 Mesures de Publicité et d'information du public

Les dispositions de l'arrêté ont été mises en œuvre. .



Exemple affichage publicité par affiche jaune, mairie de SAINT JUST d'ARDECHE

Publicité et information du public.

L'avis d'enquête a été publié dans deux journaux locaux

- Le Dauphiné Libéré dans son édition du 21 août 2025.
- La Tribune dans son édition du 21 août 2025.
- Le Dauphiné Libéré dans son édition du 15 septembre 2025.
- La Tribune dans son édition du 11 septembre 2025.

L'arrêté de Madame la Présidente de la communauté de communes DRAGA ainsi que l'avis d'enquête ont été affichés dans les 9 mairies du 9 septembre 2025 au 10 octobre 2025 inclus.

Les certificats de conformité des publicités et des affichages dressés selon l'article de l'arrêté de mise à l'enquête par DRAGA et les mairies sont joints en **annexe 3**.

3-3 L'enquête

La commission d'enquête a été nommée par le tribunal administratif de Lyon le 11 juillet 2025.

L'enquête s'est déroulée conformément à l'arrêté de mise à l'enquête du août 2025 de Mme Françoise GONNET-TABARDEL présidente de la communauté de commune DRAGA.

L'enquête publique s'est tenue du 9 septembre 2025 à 9h00 au 10 octobre à 17h00, soit sur une durée de 32 jours

Les permanences de la commission d'enquête ont été assurées par les commissaires enquêteurs selon le tableau suivant :

	9 au 13 septembre	**15 au 20 septembre**	**22 au 27 septembre**	**29 septembre au 4 octobre**	**6 au 10 octobre**
DRAGA 2	Mardi 9 septembre 9h00 à 12h 00				Vendredi 10 octobre 14h 00 17h00
BIDON 1		Jeudi 18 septembre 9h00 12h00			
BOURG St-ANDEOL 4	Jeudi 11 septembre 14h00 17h00	Vendredi 19 septembre 14h00 17h00	Lundi 22 septembre 14 h 00 17h00	Samedi 4 octobre 9h00 12h00	
GRAS 1		Vendredi 19 septembre 9h00 12h00			
LARNAS 1		Samedi 20 septembre 9h00 12h00			
SAINT-JUST D'ARDECHE 2		Samedi 20 septembre 9h00 12h00		Vendredi 3 octobre 9h00 12h00	
SAINT-MARCEL D'ARDÈCHE 2		Mercredi 17 septembre 9h00 12h00		Jeudi 2 octobre 9h00 12h00	

SAINT-MARTIN D'ARDÈCHE 2			Samedi 27 septembre 9h00 12h00	Vendredi 3 octobre 14h00 16h45	
SAINT-MONTAN 2	Samedi 13 septembre 9h00 12h 00				Lundi 6 octobre 9h00 12h00
VIVIERS 4	Mardi 9 septembre 16h00 à 19h 00		Lundi 22 septembre 9 h 00 12h00	Mardi 1ER octobre 9 h00 12h00	Vendredi 10 octobre 9h 00 12h00
21	4	6	3	5	3

Les dossiers présentant les sujets de l'enquête publique (Projet de PLUiH, Schéma directeur d'Assainissement, abrogation des cartes communales de Gras et Larnas) ont été mis à disposition du public en version papier dans les mairies de la communauté de commune et par voie dématérialisée sur le site du registre numérisé à l'adresse **https://www.registre-numerique.fr/pluih-sda-draga** ainsi que sur le site internet de la DRAGA Un ordinateur était à disposition dans les mairies pour consulter les documents.

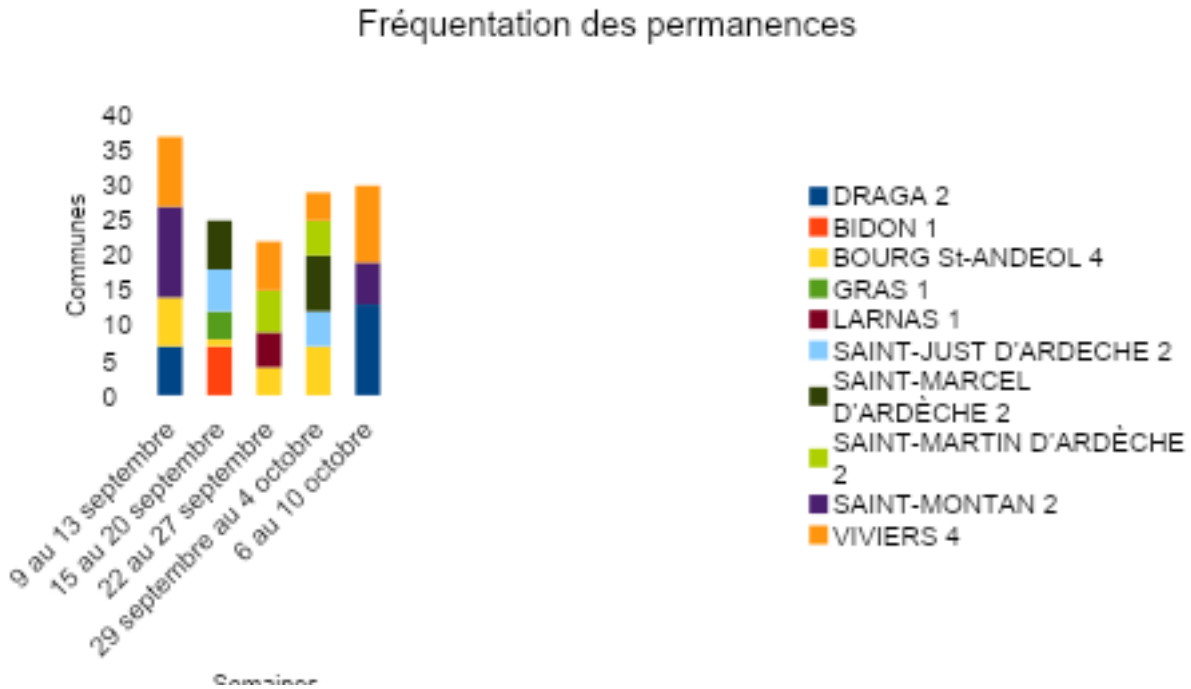
Les justifications des mesures d'information et de publicité prévues dans l'arrêté préfectoral de mise à l'enquête ont été réalisées :

- parution des avis d'enquête publique dans 2 journaux agréés pour les annonces légales,15 jours avant le début de l'enquête avec un rappel dans les 8 premiers jours.

- affichage de l'avis dans toutes les communes (**Voir annexe 3**)

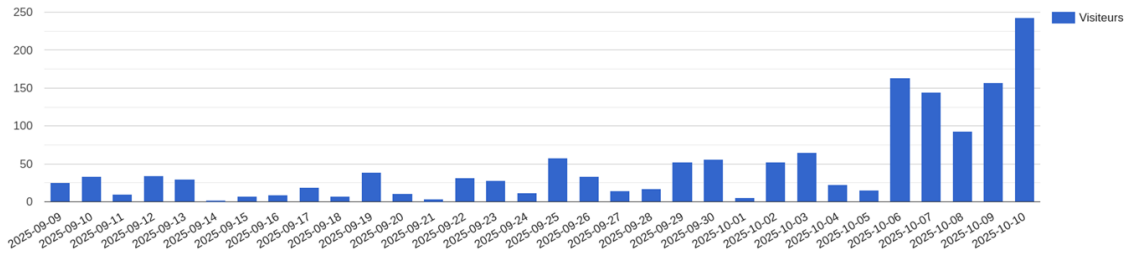
La commission a réalisé 143 entretiens selon le tableau suivant.

	9 au 13 septembre	15 au 20 septembre	22 au 27 septembre	29 septembre au 4 octobre	6 au 10 octobre	
DRAGA 2	7				13	20
BIDON 1		7				7
BOURG St-ANDEOL 4	7	1	4	7		19
GRAS 1		4				4
LARNAS 1			5			5
SAINT-JUST D'ARDECHE 2		6		5		11
SAINT-MARCEL D'ARDÈCHE 2		7		8		15
SAINT-MARTIN D'ARDÈCHE 2			6	5		11
SAINT-MONTAN 2	13				6	19
VIVIERS 4	10		7	4	11	32
Total	**37**	**25**	**15**	**25**	**19**	**143**
Nb perm	4	6	3	5	3	**21**



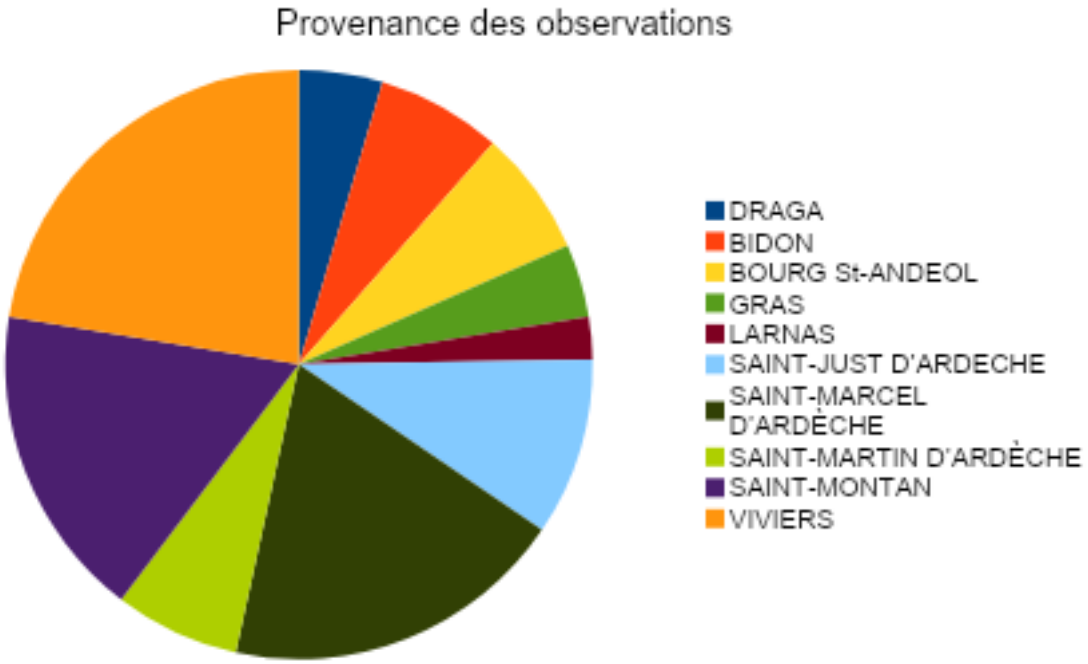
Les visites ont été très civiles.

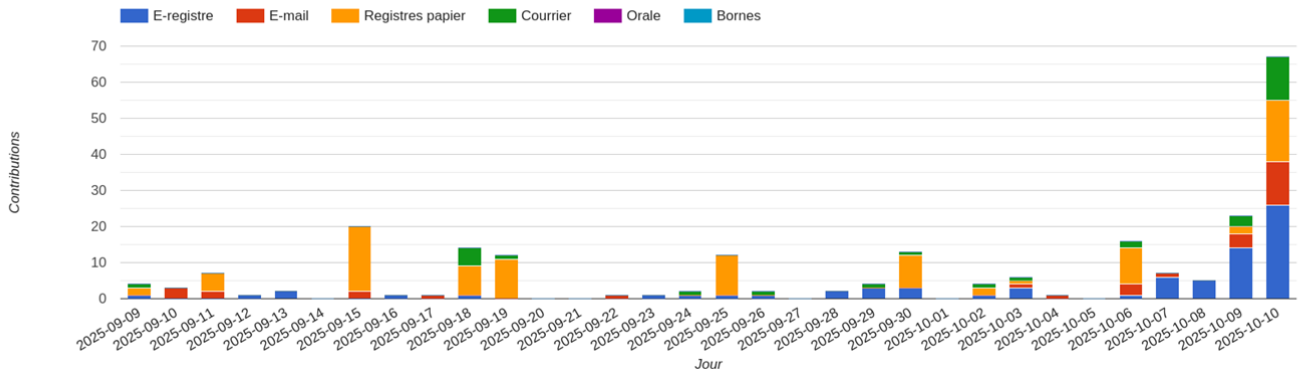
Il y a eu 457 visites sur le site du registre numérique de 222 personnes, 1482 documents ont été visualisés et 591 téléchargés.



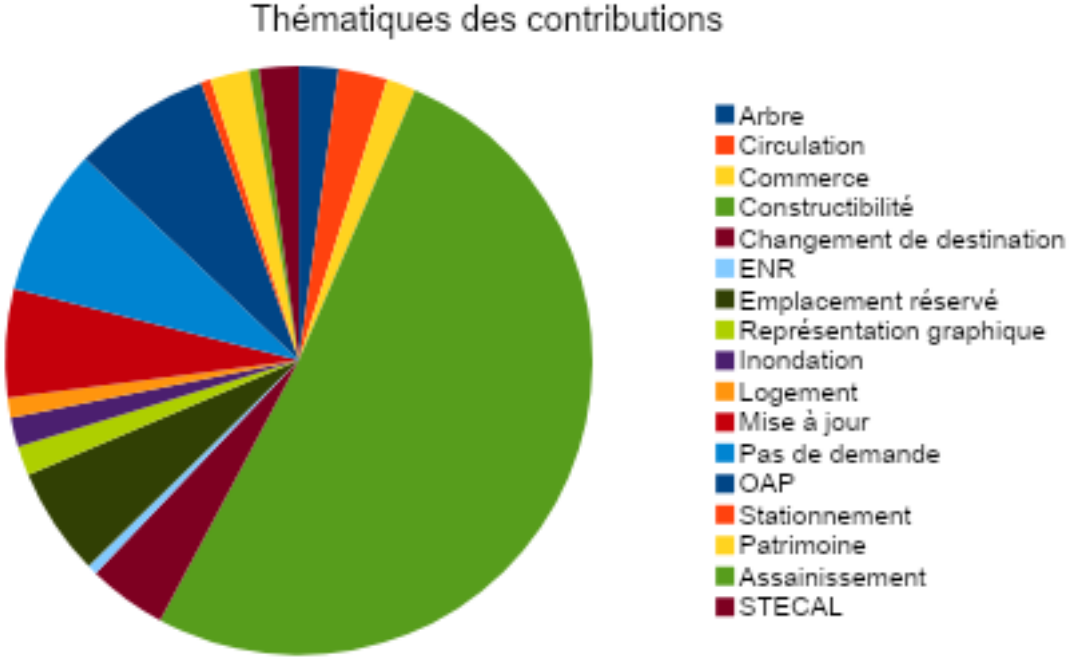
Pendant la durée de l'enquête, le public a pu formuler ses observations :
- sur les registres d'enquête ouverts à cet effet dans toutes les mairies de la DRAGA
- en les adressant par courrier au commissaire enquêteur au siège de la DRAGA
- par courrier électronique à l'adresse : **pluih-sda-draga@mail.registre-numerique.fr**
- en remplissant le formulaire en ligne à l'adresse **https://www.registre-numerique.fr/pluih-sda-draga**

Les observations papier ont été versées au registre dématérialisé.
Toutes les contributions papier et numériques ont été publiées sur le site internet du registre dématérialisé.
231 contributions ont été formulées soient 188 dédoublonnées.





Les contributions ont été déposées quasi exclusivement depuis le territoire de DRAGA.



Un peu plus de 50 % des contributions concernent la constructibilité,
7,5 % les OAP,
6 % les emplacements réservés,
6 % mises à jour,
4 % les changements de destination,
2 % les STECAL,
2 % patrimoine.

A noter que 8 % n'ont pas formulé de demande et ont simplement noté leur passage.

A l'issue de l'enquête, les registres d'enquête déposés en mairie ont été clos par le président de la commission d'enquête.

3-4 Sujet récurrent dans les entretiens : enveloppes urbaines en zones A et N

L'application du ZAN conduit à réduire les surfaces constructibles par rapport aux documents d'urbanisme précédents, ce qui va de pair avec la volonté d'arrêter le mitage.

Ainsi dans les règlements graphiques de nombreux terrains construits sont placés en zone A ou N , ce qui est mal compris par les personnes qui n'ont pas le sentiment de vivre sur des terrains agricoles ou en zone naturelle à protéger.
A noter que ces terrains sont parfois situés dans l'enveloppe urbaine.



Il apparaîtrait ainsi plus logique et acceptable par les habitants de définir des zones Ux spécifiques avec un règlement de constructibilité limitée des zones A et N dont l'objet serait clairement de lutter contre l'expansion du mitage.

4- Analyse des avis des PPA et de la MRAE

4-1 État

Présentation générale

Dans son avis du 16 juillet 2025, l'Etat émet un avis favorable et formule un ensemble de remarques destinées à améliorer le document et son application.

Il note en particulier que le PLUiH propose à l'urbanisation une surface de 52 ha, soit un rythme de consommation en diminution de 50% par rapport à la période 2011-2020.

Développement résidentiel	19,50 ha
Développement économique	15 ha
Développement touristique	6,04 ha
Développement des équipements	1,19 ha
Autres besoins : ER consommateurs	1,45 ha
Sous TOTAL	43,18 ha
S'ajoutent deux nouveaux postes de consommation d'ENAF	
Surfaces consommées par les DC > 2500m² dans les enveloppes urbaines	5,60
Parcelles non bâties périphériques de l'enveloppe urbaine considérées comme CONSO	3,23
TOTAL	52,01 ha

L'hypothèse de croissance de population est fixée à 0,4 % jusqu'en 2030 et 0,7 % ensuite jusqu'en 2036 soit une moyenne de 0.55% par an. Cette hypothèse conduit à un accroissement de la population de 1300 habitants nécessitant la création de 1048 logements soit 87 logements par an.

Classe d'armature	Objectif de répartition de la production de logements		Capacités d'accueil hors extension (1)	Objectif de production logement en extension	Production de logements en extension programmée (2)	Production totale (1+2)	Pourcentage d'atteinte de l'objectif
Polarités	55%	576	379	198	182	561	97%
Bourgs périphériques	37%	388	159	229	208	367	95%
Villages	8%	84	34	50	42	76	90%
CC DRAGA	100%	1048	571	477	432	1004	96%

54% des logements sont répartis dans le tissu urbain dont 84 par division parcellaire et 229 dans les dents creuses.

La vacance de logement est évaluée à 11.2% du parc en 2020. Le projet prévoit une augmentation à 15,8% en 2036. Les actions de lutte contre la vacance doivent donc être renforcées.

Les densités de construction prescrites par le PADD sont de 25 logements par hectare pour les polarités, 20 pour les bourgs périphériques et 15 pour les villages. Sur les OAP, une modularité est introduite selon la typologie de la commune et le contexte urbain du quartier. Ainsi la moyenne observée sur l'ensemble des OAP aménagement est de 24 logements par hectare et de 16 sur les OAP densité, chiffres assez modestes.

Sur le logement social, seulement 168 seront des LLS (14% du besoin en logements), dont 112 dans les OAP. Le parc social est actuellement localisé à 90% sur les polarités de Bourg-Saint-Andéol et Viviers. Ce taux aurait pu être plus ambitieux sur Bourg-Saint-Andéol qui dispose d'un socle d'équipements et d'emplois de qualité.

Contenu réglementaire

Des efforts ont été produits pour optimiser l'usage des surfaces urbanisables:
. identification des dents creuses
. mobilisation de l'existant par la rénovation et la remobilisation des friches
. réduction des extensions urbaines
. suppression de certaines zones AU à enjeux (agricoles ou risques) et ouverture conditionnelle d'autres
. STECAL réduits en surface
. optimisation de la densité de construction

OAP

L'OAP Cité du barrage à Viviers doit être revue pour mieux tenir compte de l'exposition au bruit. Les dispositions de phasage sont à revoir.

L'OAP Lilian Thuram à Bourg-Saint-AndéoI: une OAP aménagement devrait être préférée.

Le secteur de Montplaisir à BSA: rétablir une OAP aménagement, augmenter la densité prescrite et prévoir des formes urbaines plus compactes (hors pavillonnaire) et enfin, utiliser l'ensemble du tènement rendu aménageable au sud.

Les densités cibles des OAP densités à l'échelle intercommunale atteignent à peine 16 logements à l'hectare. Les densités associées auraient pu être plus ambitieuses. C'est particulièrement le cas sur les communes de polarité.

Les OAP pourraient prévoir une gestion du stationnement dans une logique de mutualisation. Le dimensionnement et le positionnement des espaces publics dans ces nouveaux quartiers parfois vastes pourrait être organisé et encadré.

Risques

Demande de retrait de zones constructibles ou d'emplacements réservés sur des parcelles impactées par le risque :

- ER viv6 pour la création d'un assainissement non collectif regroupé ne pourra pas y être autorisé.
- Le STECAL Nt13 à Viviers ne pourra être autorisé et doit être retiré du règlement graphique

Le camping des grottes à Bidon fait l'objet d'un classement en zone NI où le stationnement des caravanes et des HLL est autorisé. Cet ancien camping a fait l'objet d'une fermeture administrative reposant notamment sur des enjeux rédhibitoires d'exposition au risque incendie. Les conditions ne sont pas remplies pour sa réouverture. Il convient donc de déclasser ce secteur NI et de le reclasser en zone N

Règlement graphique

Les destinations autorisées en zone Ui et AUi paraissent trop larges. Le foncier économique est un foncier rare qui doit répondre aux besoins économiques qui ne trouveraient pas de réponse possible dans le tissu urbain dans une logique de mixité de fonction. Ainsi, sauf cas particulier à justifier qui pourrait se traduire par un sous zonage spécifique, le commerce et les activités de services n'ont pas lieu d' être autorisés dans le règlement écrit applicable à l'ensemble de ces zones. Les destinations « hôtel » ou « autres hébergements touristiques » doivent, dans le même sens, être questionnées.

La trame de protection écologique des ripisylves, sauf à certains endroits, semble avoir fait l'objet d'une détermination automatisée (marges continues de 20 à 30 mètres de part et d'autre du cours d'eau, selon l'importance). Cette détermination de la ripisylve n'est pas satisfaisante techniquement et devra faire l'objet d'une représentation graphique pleinement adaptée à la réalité de l'occupation de ces espaces naturels (à l'image de ce qui est fait au sud de la commune de Saint-just d'Ardèche). Cette approche automatisée présente l'inconvénient de ne pas transposer la réalité de la trame écologique.
Par ailleurs, on relève par endroit des secteurs de ripisylves manifestement fonctionnels et qui ne bénéficient pas de la continuité attendue

Demande de reporter les PPRI sur les règlements graphiques ainsi que les zones de captage et leurs périmètre de protection.
De même, représenter les périmètres de captage d'eau potable

Prise en compte des servitudes GRTgaz et RTE

Prise en compte des espaces protégés pour des motifs patrimoniaux, paysagers et archéologiques.

Recommandations

Le document doit prendre en compte les différents ruisseaux, talwegs et fossés présents qui risquent de déborder en cas d'épisode pluvieux important. Or le règlement n'impose pas de mesures visant à intégrer ce risque.

Il pourrait donc être complété pour prendre en compte le principe de précaution en imposant des dispositions régissant le recul des constructions par rapport aux ruisseaux, fossés et talwegs existants sur tout le territoire.

4-2 MRAE et réponse MO

L'Autorité environnementale réitère que les données datant de 2015 et antérieures doivent être actualisées, avec une analyse des dynamiques territoriales et de la consommation foncière des espaces naturels, agricoles et forestiers, réalisée au cours des dix dernières années précédant l'arrêt du PLUi-H (2013-2023).

L'Autorité environnementale réitère ses recommandations :
• questionner l'objectif de croissance démographique retenu, qui semble ambitieux au vu des tendances actuelles observées. En effet le nombre d'habitants sur la communauté de communes connaît une tendance de stagnation voire de légère diminution pendant la période récente ;
• revoir les dispositions réglementaires des zones de développement de l'urbanisation (règlement, plan de zonage, OAP, Stecal) et leur articulation afin de mieux prendre en compte et préserver les corridors de la trame verte ainsi que l'enveloppe des zones humides du SAGE de l'Ardèche, intégrer et consolider la protection des éléments existants constitutifs des continuités écologiques (ripisylve, haies, zones humides) ;
• reconsidérer l'OAP du village de Larnas (Sud-Imbours), étant donnée l'atteinte potentielle qu'elle porte à la préservation de la zone humide et du secteur Natura 2000, cette recommandation répétant celle du premier avis de juillet 2024.

Elle recommande en outre :
• de prendre en compte dans les potentiels de densification par division parcellaire ou par mobilisation des dents creuses un taux de rétention foncière à établir selon les différentes communes du territoire ;
• de justifier l'absence de solution de substitution raisonnable pour l'OAP du Cloget sur Bidon.

Les recommandations de ce premier avis sont rappelées dans l'ordre ci-après :
• apporter les éléments de connaissance et d'expertise de terrain qui ont conduit à définir les zones humides sur le territoire et de livrer une cartographie précise ;
• préciser la trame verte et bleue pour les secteurs où l'extension de l'urbanisation est susceptible d'impacter le fonctionnement écologique ;
• compléter l'analyse relative au volet eau potable en précisant l'adéquation entre les besoins actuels du territoire et la ressource en eau disponible et en démontrant la réelle compatibilité avec les possibilités d'ouverture aux urbanisations futures.

S'agissant des enjeux de la ressource en eau, l'Autorité environnementale souhaite que le volet eau soit complété notamment au regard des impacts potentiels liés aux pollutions diverses des nombreuses nappes et cours d'eau présents sur le territoire, des consommations moyennes par habitant supérieures à la moyenne nationale et du changement climatique.

1- En matière de ressources en eau

En 2021, les différents points de captages d'eau potable alimentant le territoire ont produit environ 1 760 000 m3, pour une capacité totale de production avoisinant les 5 760 000 m3, soit une capacité résiduelle théorique d'environ 4 000 000 m3.
Même si le changement climatique peut laisser envisager une baisse importante de la disponibilité de la ressource en eau, la quantité annuellement disponible reste suffisante pour répondre aux besoins actuels et futurs de la communauté de communes.
Vis-à-vis de l'alimentation en eau potable, les chiffres utilisés dans l'adéquation besoin-ressource, sont issus du RPQS de 2021, mettant en avant une consommation moyenne de 113 m3/an par abonné. Sachant qu'il y a 10 050 abonnés pour une population desservie de 19 330 habitants, cela revient à 1 abonné = 1,9 habitants. Ainsi, la consommation moyenne par habitant équivaut à environ 59m3/an/habitant, proche de la moyenne nationale.
Toutefois, il serait approprié que des actions en faveur de l'économie de l'eau soient définies.

2- En matière d'assainissement

La CE estime que les schémas directeurs d'assainissement des communes doivent être complétés pour donner une vision plus claire de la situation, des travaux à engager et du potentiel actuel et futur de traitement des eaux usées, de manière à apprécier les capacités d'augmentation de population en lien avec les capacités des STEU.

Le PLUi-H prend bien en compte les capacités des stations de traitement des eaux usées existantes et futures sur le territoire. En illustre la trame d'inconstructibilité inscrite sur la commune de Saint-Just-d'Ardèche, en attendant les travaux d'amélioration de la STEP actuelle.

3- En matière d'eaux pluviales

De plus, le règlement écrit encadre la gestion des eaux pluviales, en s'assurant d'un traitement préalable en cas de pollution potentielle, tout comme il préserve les éléments qui jouent un rôle dans le cycle de l'eau (ripisylve, haies, zones humides, …). Ainsi, le PLUi-H concourt à la préservation des masses d'eau.

L'élaboration du Schéma Directeur d'Assainissement comprenant un volet eaux pluviales vient également répondre aux enjeux de la ressource en eau.

S'agissant des enjeux en matière de gaz à effet de serre et de changement climatique, l'Autorité environnementale réitère :
• de mettre en place un observatoire sur les modes de déplacements à l'échelle de la communauté de communes ;

• de présenter un bilan carbone du projet d'élaboration de PLUi-H, qui intègre les différents postes d'émissions sur le territoire (transport, énergie, alimentation, achats…) et les mesures d'évitement, de réduction et de compensation correspondantes.

4-3 Région AURA

La Région demande que des dispositions plus contraignantes soient définies pour une **programmation à 4 niveaux de la réalisation des opérations d'aménagement**, en commençant par les secteurs urbanisés avant d'engager la consommation d'ENAF.

La Région souhaite que les typologies de construction d'habitat soient précisées en:
- intégrant, pour chaque niveau d'armature, un pourcentage de logements pour chaque typologie d'habitat (collectif/ intermédiaire/ individuel groupé/ individuel pur);
- définissant pour chaque OAP et selon les pourcentages de logements pour chaque typologie d'habitat.
- favorisant l'évolution des secteurs pavillonnaires existants vers la typologie d'habitat groupé, dans le cadre de petites opérations de renouvellement urbain.

TVB : Sur la commune de Viviers, traversée au Nord et au Sud par des corridors surfaciques régionaux, le corridor du Nord passe sur l'extension de la zone d'activités existante de l'usine Lafarge classée en zone UI. Cette zone de 3 ha pourrait faire l'objet d'une OAP Aménagement accompagnée de prescriptions complémentaires par rapport à la préservation du corridor.

ENR
La Région regrette que les OAP et le règlement comprennent peu de références à la question des énergies et n'identifient pas de zones d'accélération des ENR selon les dispositions de la loi relative à l'accélération de la production d'énergies renouvelables.

4-4 Département de l'Ardèche

Le département émet un avis favorable avec réserves au projet de PLUiH.

Le département a formulé des avis sur différents dossiers dont les accès aux OAP d'aménagement à partir des RD dont il est le gestionnaire.
Il demande une mise à jour de la carte de hiérarchisation des voies (périmée) et des chiffres de trafic (anciens aussi). Les éléments sont joints à son avis.
Les accès dont dépendent les opérations ne pourront se faire qu'avec l'accord du département.
Les discussions peuvent se poursuivre avec le département pour obtenir des accords, mais les modifications d'OAP sur le positionnement des carrefours et le principe des voies d'accès nécessiteront une modification ultérieure du projet de PLUiH, les solutions n'étant pas actuellement définies.
Les conclusions de la commission d'enquête tiendront compte des dispositions du dossier, des avis des PPA et du contenu des contributions.

OAP aménagement

- Bidon Cloget: déplacement de l'accès en milieu de courbe pour dégager de la visibilité

- BSA Galibert : prioriser un accès sur RD4 et en sortie sur le chemin de Galibert à mettre en sens unique

- BSA Novoceram : prévoir une liaison cyclable/piétonne en direction de la viaRhona

- **St-Just d'Ardèche Creux de boule et Croix blanche :** demande que l'aménagement du carrefour soit réalisé avant l'ouverture de la zone.

- Boulade d'accord sur l'**accès RD290** et l'arrière mutualisé

- **Saint-Marcel Fez :** Revoir l'accès avec création d'un ER suite à la redéfinition du projet Il conviendra de prévoir un aménagement de sécurité au niveau du carrefour situé le plus au nord au niveau de la route de Moulas afin d'avoir un débouché perpendiculaire à la RD. La création d'un emplacement réservé à cet endroit serait judicieuse (au niveau de la pointe du triangle du terrain cadastré AO n°180).

- Ecole-santé Revoir le plan de circulation en prenant en compte l'incidence de la zone sur le carrefour avec la RD86.

- **Saint-Martin La joyeuse** Pas d'accès à la RD 290 : utiliser la voie communale sous forme d'un aménagement d'ensemble avec d'autres opérations

- **Viviers Cité du barrage :** Préférence pour un accès par l'arrière allée des rosiers en supprimant l'accès actuel sur la RD86 prévu dans l'OAP. Le département insiste sur les conditions du carrefour avec la RD86. Il donne un avis favorable à la réduction du couloir de 75m à 10m par rapport à l'axe de la R86 route à grande circulation au droit de l'opération (étude loi Barnier)

OAP densité

- **BSA Montplaisir** revoir les accès actuels sur la RD 358

- **St-Martin Routes des Gorges**, pas de nouvel accès sur la RD 290 (statut de déviation)

- **Joyeuse 1 et 2**, utilisation du chemin de Joyeuse

OAP thématique entrée de ville

Viviers entrée sud à voir avec le département compte-tenu de l'importance de la RD 86.

Règlement écrit et graphique :

Le Département demande de représenter sur les règlements graphiques des communes concernées:

- la bande d'inconstructibilité de la RD86, route à grande circulation, de 75m à partir de l'axe hors agglomération. Il indique que des dérogations peuvent être demandées.
- Pour le réseau structurant, il demande le report d'un couloir de 15m par rapport à l'axe.

Il souhaite que la Viarhôna, véloroute voie verte de niveau international, soit identifiée clairement sur le règlement graphique (article L151-18 du) .CU

Emplacement Réservé

- **Viviers** **- n°8** au bénéfice de DRAGA/commune et non du département

- **n°2** rajouter les parcelles AD 370 et 371 pour la continuité du trottoir

- **n°7** à revoir suite à l'avis de l'ABF

- **Saint-Montan : ER 15** ajouter les parcelles AR 105 et 106 pour la liaison vers la viarhona, pour tenir compte de la future circulation poids lourds

OAP TVB

Demande d'annexer les périmètres de préemption ENS sur les communes de Bidon, St-Marcel et St-Martin.

PDESI

Les informations sur les 330 km de sentier de grande randonnée, les 16 sites et le tourisme pourraient être ajoutées dans le rapport de présentation.

Logement et hébergement des personnes défavorisées

Indiquer dans le POA la nécessité de mettre en place une CIL(Conférence Intercommunale du Logement)

Citer les mesures existantes d'accompagnement des jeunes vers le logement:

- accompagnement social lié au logement (ASSL) géré par le diaconat protestant au Teil
- accompagnement vers et dans le logement (AVDL) via la plate-forme SI-SIAO
- intermédiation locative (IML)

Sur la résorption du logement vacant.
Mentionner l'étude concernant la vacance du logement sur le territoire, envisagée dans le cadre du PDALHP.

La forêt

Le département regrette qu'il n'y ait pas une réflexion suffisante sur le sujet de la forêt et pas de stratégie pour le développement de ses fonctionnalités et de leur développement économique.

Risque incendie
Demande d'annexer à l'OAP lisières l'arrêté préfectoral du 14 mars 2013, réglementant l'usage du feu et la nécessité de débroussaillage des parcelles.

4-5 Chambre d'agriculture

La chambre d'agriculture émet un avis favorable avec réserves.

La CA demande la localisation des sièges d'exploitation et des bâtiments d'exploitation dans les règlements graphiques, pour l'application des distances d'isolement, et ensuite permettre l'évolution des sièges d'exploitation en PPRI de l'Ardèche (extension des bâtiments, tunnels maraîchers (démontables), …)

Zones U
Caves viticoles en Ubd : demande la possibilité d'ouvrir de nouvelles caves ou des extensions, de permettre l'évolution des bâtiments agricoles existants et l'édification de bâtiments pour la transformation et la commercialisation des produits issus de l'agriculture(L151-11): soit une demande de modification de la condition n°1 pour autoriser de nouveaux bâtiments (viticoles) et des extensions

Permettre d'autres matériaux que les tuiles, si un autre matériau est employé au préalable.

Préciser le type de bâtiment pour l'éloignement : tous les bâtiments ne sont pas nuisants. Mais l'usage des bâtiments peut évoluer.

Zones A et Ap
Interrogation sur la création de nouveaux sièges d'exploitation.

Des contraintes strictes en zone Ap ne peuvent s'entendre qu'à la condition d'exclure les sièges d'exploitations et bâtiments agricoles des zones Ap.
Le cas échéant, il est nécessaire d'assouplir la règle des 20 mètres de distance.

Pas de distance imposée pour les logements liés à une exploitation agricole dont la réalisation devrait être exceptionnelle.

A,4,2 façades
Prendre en compte que les bâches plastique des tunnels ne sont pas des bardages.

Règlement graphique

La CA attire l'attention sur des exploitations agricoles situées dans des zones où leurs possibilités d'évolution ne sont pas prévues et demande la représentation des sièges d'exploitation sur le règlement graphique.
Elle envisage une évolution d'anciens bâtiments agricoles classés en Np1.

OAP sectorielles

Les lauzes à BSA: créer une bande tampon avec la vigne (OAP lisières)

Rochette à BSA: créer **une** bande tampon au sud de l'OAP par rapport aux vignes

Creux de Boule et Croix-Blanche à Saint-Just-d'Ardèche : lorsqu'il est fait mention dans les principes d'aménagement que « la bande tampon de non-traitement de 10 mètres est prise en compte par le passage de la voirie routière », nous demandons de modifier la phrase pour que les 10m soient effectivement appliqués

OAP lisières

Dans les zones U existantes demande qu'une isolation soit prise sur la zone U, et de caractériser les plantations sur l'isolation pour piéger les produits vaporisés.

Consommation d'espaces agricoles

Discussion sur l'utilisation de certaines parcelles classées en zone U à proximité de zones agricoles pour des questions de voisinage.

Demande de revoir les zonages sur les cas suivants pour ne pas rendre plus difficiles les exploitations ou pour réduire la consommation d'espace agricole

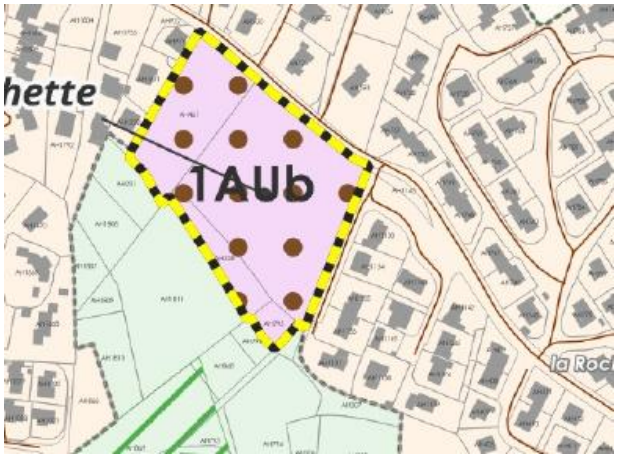
BSA



2AU AE568

Conclusion de la CE: Parcelle en vignes, enclavée.

1AUb Rochette AH231, 232, 867, 868, 794, 207, 208 : 1,5ha classés en N
Conclusion de la CE: Parcelles en vigne destinées l'OAP La Rochette en secteur enclavé.

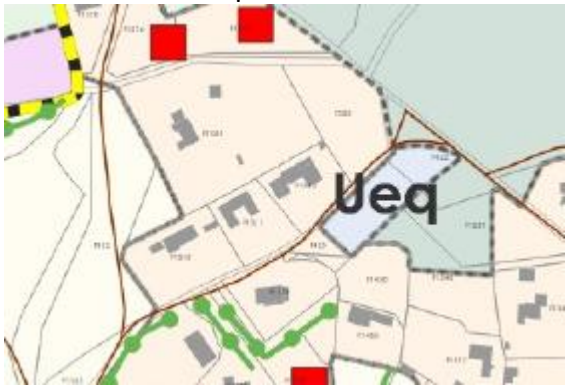


OAP Montplaisir sud, B137



Conclusion de la CE: Parcelle en vignes, enclavée.

Gras
F1164 et F350 à optimiser



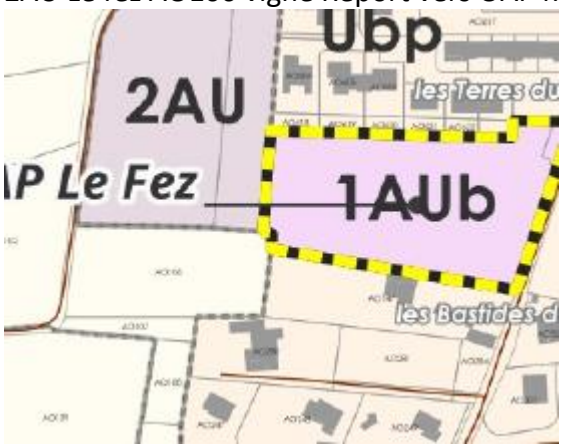
Conclusion de la CE: Parcelles boisée et déjà urbanisée.

Larnas
Retrait de la zone Ua du bâtiment en B788
B762 au lieu de B764



Conclusion de la CE: La parcelle B788 peut évoluer, les parcelles B762 et B764 sont partiellement en zone Uh.

Saint-Marcel
2AU Le fez AO106 vigne Report vers OAP Mas d'Aiguilhon



Conclusion de la CE:La parcelle AO 106 n'est pas incluse dans les zones 2AU et 1AUb

Viviers
Défavorable à la solution OAP cité du Barrage qui consomme des terres de haute qualité agronomique.
Conclusion de la CE: argumentation développée par ailleurs.

STECAL
Les STECAL ont été instruits en CDPENAF dont l'avis formulé par l'ETAT l'emporte sur celui de la CA, membre de la CDPENAF..

Changement de destination
Les changements de destination ont été instruits en CDPENAF dont l'avis l'emporte sur celui de la CA, membre de la CDPENAF.

ER

Saint-marcel
retirer stm1 et trouver un autre itinéraire (voirie actuelle)

Saint-Montan
stmo07 demande réexamen de l'utilité
stmo5 et stmo9. Déplacer stmo9 dans la vigne

Viviers
viv11 traverse un espace agricole pour un cheminement : chercher plutôt les limites des terrains.

Parcs PV au sol
Refus des PV en terrain agricole et dans l'ensemble des zones A et N

Observations et recommandations

Règlement écrit
Mesures en faveur du PV toitures et ombrières pour abonder le PADD.

Règlement graphique
- BSA 2AUi : vérifier que la consommation de 3,7ha de vignes ne compromette pas l'activité agricole

- Gras réduire la zone Uh (zone d'isolement par rapport à l'exploitation agricole en F1076)

- St-Marcel
Demande de classer en A les parcelles AC191 et AC650

- St-Montan
Revoir la forme de la zone 2AU par rapport à l'exploitation.

OAP sectorielles
Activités économiques : la croix blanche à St-Just, demande de mutualiser certains espaces pour économiser des terres agricoles.

4-6 Chambre de Commerce et d'Industrie

La CCI émet un avis favorable au projet de PLUiH.
La CCI regrette que l'OAP Croix-Blanche à St-Just autorise les activités commerciales périphériques (grandes surfaces) ce qui va à l'encontre du renforcement des centralités.

Elle souhaite que soient privilégiés l'artisanat et la petite industrie plutôt que le commerce.

4-7 INAO

L'INAO émet un avis défavorable au projet de PLUiH en regrettant une forte proportion d'espaces agricoles(AOP et IGP) sur les 52 ha d'expansion urbaine.

Remise en cause des zones de développement potentiel du photovoltaïque au sol qui devront éviter les secteurs en AOP.

Par ailleurs, afin de limiter les effets de la consommation d'espace directe ou indirecte, l'Institut rappelle ici que :

- les changements de destination des bâtiments en zone agricole et /ou naturelle, ne doivent pas compromettre l'activité agricole,

- en cas de développement de l'urbanisation au contact de parcelles agricoles, des mesures de préservation (haies anti dérive, reculs, etc…) doivent être prévues, à charge des pétitionnaires et sur l'emprise de leur tènement et non pas à charge des agriculteurs ni sur leurs surfaces de production, afin de respecter les zones de non-traitement (ZNT) fixées par la réglementation.

4-8 Communes

Les 9 communes dans leurs avis sur le projet de PLUiH ont repris les considérants suivants pour donner un avis favorable:

Considérant le choix de retravailler le projet tout en veillant à ne pas modifier les équilibres et les ambitions portés dans le projet afin notamment de :

-Mobiliser davantage le foncier non bâti dans les enveloppes urbaines,

-Augmenter les densités dans les villages et dents creuses stratégiques,

-Réduire les contours des enveloppes urbaines,

-Améliorer le règlement écrit, le dossier d'OAP et l'évaluation environnementale,

-Revoir l'emplacement de certaines zones à urbaniser.

La commune de Saint-Just-d'Ardèche a formulé les deux souhaits suivants :

- La réintroduction du classement des espaces boisés classés à Saint-Just-d'Ardèche et dans les autres communes disposant de zones en ripisylves.
- La modification de la réglementation de recul des constructions imposée en bordure de parcelle agricole aux zones en OAP. Demander qu'elle s'applique aux constructions individuelles situées en zone U avec un recul de 10 mètres.

Analyse de la commission d'enquête : La commission prend acte de l'avis favorable des 9 communes sur le projet de PLUiH

En ce qui concerne les vœux de la commune de St-Just d'Ardèche :
° EBC autour des ripisylves
Le projet de PLUiH a adopté dans l'OAP « trame verte et bleue » la protection offerte par l'article L151-23 du code de l'urbanisme. Cette protection est moins rigide que celle offerte par l'EBC (espace boisé classé). L'emprise de la ripisylve est reportée sur le règlement graphique et le règlement écrit encadre les conditions de gestion des arbres. Cependant, les ripisylves de l'Ardèche et du Rhône inscrites en zone natura 2000 ont un enjeu naturel important qui justifie que la protection EBC soit appliquée . En conséquence, la commission d'enquête recommande que les zones Natura 2000 de la directive habitats bénéficient de la protection EBC et que cette dernière soit définie dans le règlement écrit et reportée sur le règlement graphique.

° Recul des constructions par rapport aux parcelles agricoles : *L'OAP lisières définit une bande d'isolation de 10m par rapport à la parcelle agricole pour implanter les constructions nouvelles (article L151-7 du code de l'urbanisme).*
Dans les zones AU, une zone tampon de 10m prise sur la zone AU est inconstructible et définie de manière à ce que la zone soit le moins fréquentée et en demande la végétalisation.
Dans les zones U déjà urbanisées, pour les parcelles adjacentes à un espace agricole :
- une bande de 10m d'isolation par rapport à la parcelle agricole créant le risque sanitaire (R151-30 et R151-31 du code de l'urbanisme) est mise en place d'une obligation de végétaliser pour piéger la pollution et limiter l'usage de l'espace.
- dans le cas où la construction existante est plus proche que 10m, l'isolation peut être prise sur le terrain agricole.
Ainsi, il n'est pas utile de modifier le projet de PLUiH sur ce sujet.

5- Analyse des contributions

5.1 DRAGA- Contributions générales

5. 1. 1. Contribution @16 commune de Bourg St–Andéol; observation 2

Observation
De revoir l'interdiction des brise-vue sur le territoire. Actuellement interdits en zone Ui-AUi et A, ils restent autorisés en zone N – et U habitat et touristique.

Analyse de la Commission d'enquête
Le règlement écrit dispose que dans les zones urbaines ou à urbaniser à vocation d'activités et d'équipements, le 3 du U-AU ACT. EQ. 4 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE interdit les brise-vue. C'est aussi le cas de la zone A. Le règlement de la zone N n'aborde pas le sujet.
Les brise-vue ont un impact visuel comparable aux murs pleins qui sont interdits. Ils peuvent poser à terme un problème d'entretien et de maintenance.
La végétalisation recommandée dans ces mêmes règles doit rester le moyen à privilégier pour masquer les vues directes sur les propriétés.

Conclusion de la Commission d'enquête

La commission d'enquête recommande que les brise-vues soient interdits dans les zones N et U, habitat et touristique au profit des solutions végétales.
Cette contribution modifie le projet de PLUiH.

5. 1. 2 Contribution @16 commune de Bourg St–Andéol; observation 3

Observation
Préciser en introduction du livret des OAP à la section des OAP densité que les principes de densité s'exercent sur des tènements identifiés par le croisement des critères suivants : surfaces, type de tissu et classe de l'armature, de façon à justifier qu'il ne s'agit pas d'une réglementation portant atteinte aux droits d'un seul propriétaire.

Analyse de la Commission d'enquête
Les règles communes applicables aux OAP "densité" précisent:

Une dent creuse est dite « stratégique » lorsque le tènement dépasse les seuils suivants :

Surface du tènement [m²]	Tissu dense	Tissu intermédiaire	Tissu peu dense
Polarités	1 200	1 770	2 500
Bourgs périphériques	1 500	2 000	2 500
Villages	1 770		

Les densités appliquées sur les dents creuses stratégiques sont adaptées en conséquence :

Densités à appliquer sur les dents creuses stratégiques [lgts/ha]		Tissu dense	Tissu intermédiaire	Tissu peu dense
Polarités	BSA	25	20	17
	Viviers			
Bourgs périphériques	Saint-Marcel	20	17	15
	Saint-Montan			
	Saint-Just			
	Saint-Martin			
Villages	Bidon	15		12
	Gras			
	Larnas			

Ces éléments s'appliquent à toutes les OAP densités.

Conclusion de la Commission d'enquête
Cette observation ne modifie pas le projet de PLUiH.

5. 1. 3. Contribution @38 observation 3 Commune de Gras

Observation
Clarifier l'article 1 et la condition n°1 de la zone A du PLUi-h page 112 du règlement écrit qui ne permet pas de savoir si un nouveau siège d'exploitation est autorisé en zone A et Ap.

Analyse de la Commission d'enquête
La contribution de la commune évoque la possibilité d'autoriser la construction d'un nouveau siège d'exploitation, soit en fait de créer une nouvelle exploitation.
Un siège d'exploitation est défini comme "le lieu où se concentrent les activités et bâtiments principaux d'une exploitation agricole".

La condition 1 de l'article 1 est ainsi rédigée:

1) Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les Coopératives d'Utilisation de Matériel Agricole (CUMA) agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime. **La taille de ces constructions doit être proportionnée aux besoins réels de l'exploitation.**

   En zone A : il convient de prioriser l'implantation de ces nouvelles constructions autour des sièges d'exploitation à moins que des contraintes techniques ou liées aux superficies du terrain l'en empêche.

   En zones Ap : ces nouvelles constructions devront être situées dans un rayon maximal de 20 m par rapport aux constructions existantes.

Cette rédaction interdit par défaut la création de nouveaux sièges d'exploitation puisqu'elle est consacrée à l'agrandissement des sièges existants.

Par ailleurs, le préambule de la zone A dispose:

- La **zone A** comprend les terrains qui font l'objet d'une protection particulière en raison de la valeur et du potentiel agronomique, biologique et économique des terres agricoles. Elle est destinée à l'activité agricole et aux constructions liées et nécessaires aux besoins de l'exploitation agricole.

Libellé de la zone	Caractéristique	Descriptif
A	Zone agricole générale	La zone agricole A correspond aux espaces agricoles comprenant les terres agricoles, mais aussi les bâtiments d'exploitation. Il s'agit d'une zone dont l'objectif est de permettre au secteur agricole de se développer. Elle intègre aussi l'habitat isolé présent dans l'espace agricole, pour lequel des évolutions encadrées et limitées sont possibles.
Ap	Zone agricole protégée	La zone agricole Ap est constituée d'espaces agricoles classés AOC Côtes du Rhône Village ou présentant des sensibilités écologiques reconnues via des périmètres réglementaires ou d'inventaires environnementaux. Dans un objectif de résilience et de durabilité, la zone Ap comprend également les zones agricoles impactées par un ou des aléas naturels forts ou comprises dans des périmètres de protection de captage. Il s'agit d'une zone dont l'objectif est de pérenniser la vocation agricole tout en préservant les sensibilités.

En conséquence, comme la possibilité de créer un nouveau siège d'exploitation n'est pas explicite, il paraît utile de rajouter en tête de la condition 1 une phrase autorisant la construction de nouveaux sièges d'exploitation.
En revanche, cette possibilité ne semble pas devoir être ouverte en zone Ap.

Conclusion de la Commission d'enquête

La commission d'enquête recommande de rajouter en tête de la condition 1 une phrase autorisant la

construction de nouveaux sièges d'exploitation.
En revanche, cette possibilité ne peut être ouverte en zone Ap.
Cette observation modifie le projet de PLUiH.

5. 1. 4. Contribution E92 RTE

Observation :

RTE demande:

- la mise à jour des servitudes I4 au projet de PLUiH

- le déclassement selon un couloir de 40m des EBC touchés par la servitude

- l'intégration dans le règlement des dispositions concernant les ouvrages RTE

Analyse de la commission d'enquête : application de la servitude I4.

Conclusion de la commission d'enquête
Les demandes de RTE sur les servitudes I4 doivent être prises en compte notamment dans les annexes G1-SUP.
Le cas échéant, les règlements graphiques seront modifiés pour matérialiser les couloirs d'entretien et de sécurité 40m par rapport à l'axe des lignes de 400000V.
Les zones Ubp, Ui1, A, Ap, N, Np1 et Np2 sont impactées par les lignes électriques à haute tension.
Le règlement écrit devra intégrer les modifications demandées dans chaque zone ou dans le titre 2 des dispositions générales.
Cette observation modifie le projet de PLUiH.

5. 1. 5. Contribution C114 Mr Joël TOURAISiN

Observation:
Murs et clôtures des propriétés bâties
- murs en parpaing sans enduit
- murs en gabions
- haies privées débordant sur le domaine public
- hauteur des haies végétales
- brises vues en matériaux synthétiques

Implantation des mobile home
Installation des mobile home en camping privé
installation de climatisation et de pompe à chaleur
gestion des forêts privées et domaniales
dépôts de ferrailles, épaves de véhicules et machines agricoles
autres déchets
camping privé
déchets provenant de distillation de lavande

Analyse de la Commission d'enquête:
Les observations faites dans la contribution sont pertinentes pour la qualité perçue du territoire.
Les infractions à l'aménagement du territoire sont du ressort des collectivités territoriales qui ont en charge la constatation des infractions en application des textes définissant les conditions d'aménagement et la police de l'urbanisme et de l'environnement.
Le rôle du PLUiH objet de l'enquête publique est de fixer les règles.

Le règlement écrit conseille de se référer aux différentes fiches du guide des recommandations de la charte d'architecture, d'urbanisme et des paysages du Pays d'Art et d'Histoire du Vivarais méridional :
La Charte paysagère | Pays d'art et d'histoire du Vivarais méridional - Ardèche (vivaraismeridional.fr).

En ce qui concerne les **clôtures**, le règlement écrit édicte pour chaque zone les règles pour l'édification des clôtures.
Les gabions ne sont pas évoqués dans le document, mais utilisant des pierres sèches, ils paraissent conformes à l'esprit.

Les haies végétales sont des solutions naturelles, mais effectivement leur implantation et entretien doivent obéir aux règles du code civil et du CGCT.

Les brise-vues synthétiques sont à éviter. Il est proposé que le règlement graphique soit renforcé sur ce point.

Les unités extérieures de climatiseurs nécessitent une autorisation d'urbanisme. Le règlement précise: "Aucun élément technique extérieur lié notamment à un système de pompe à chaleur, de parabole, de climatiseurs, etc. ne devra porter atteinte à la qualité architecturale des constructions. En façade ou en toiture, ils devront être disposés sur les toitures ou intégrés aux façades les moins visibles de l'espace public. Dans les cours et les jardins, ils devront faire l'objet d'un aménagement paysager permettant de les dissimuler depuis l'espace public et de les intégrer à la composition architecturale et paysagère d'ensemble."

Les autres points abordés posent des questions au sujet de la police ou des procédés d'entretien de l'espace, qui ne sont pas traités par le PLUiH.

Conclusion de la commission d'enquête:
Cette observation ne remet pas en cause le projet de PLUiH

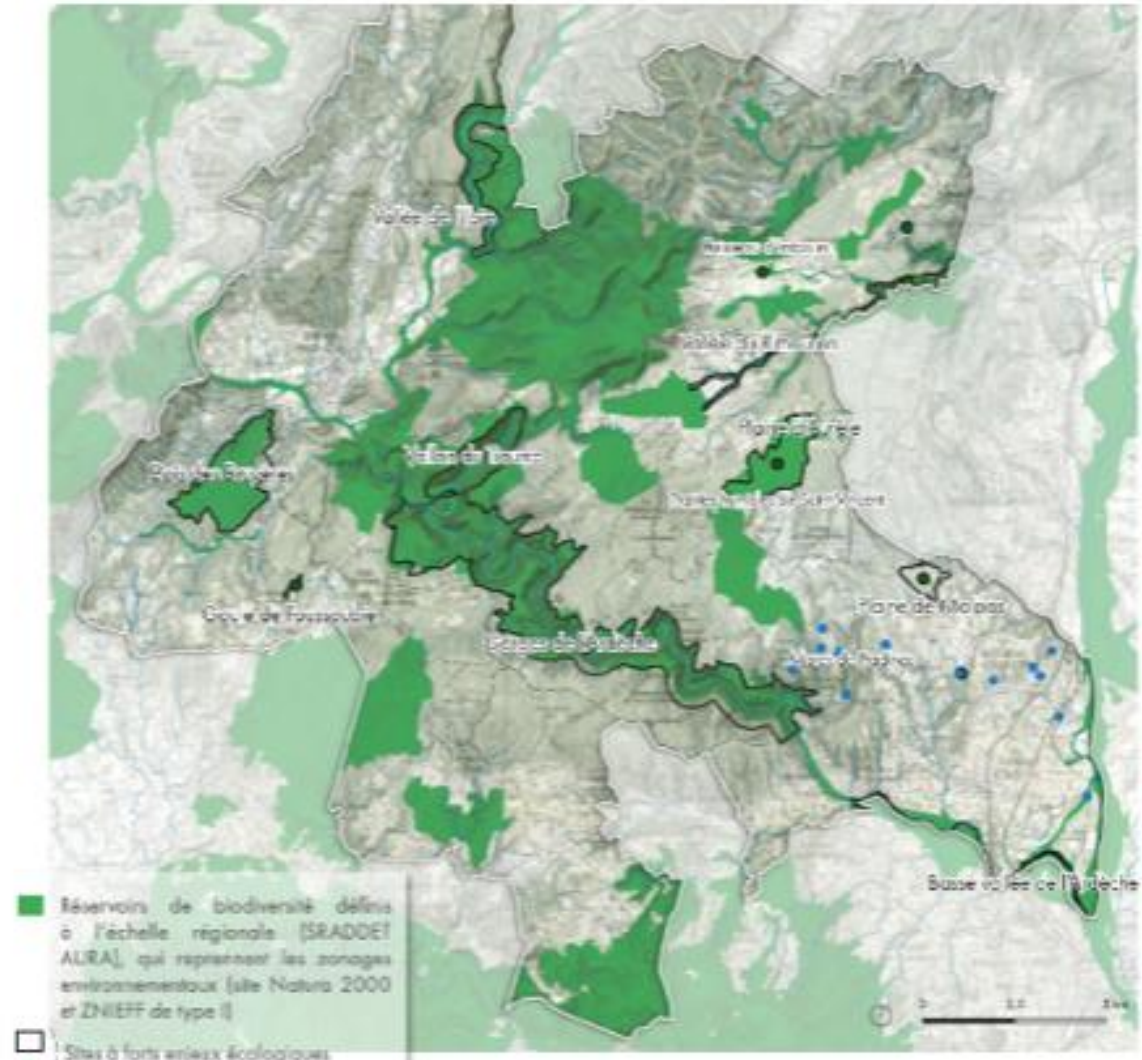
5. 1. 6. Contribution @133 Mr BONNETAIN Syndicat des Gorges de l'Ardèche

Observation :
Nous alertons notamment sur ce qu'implique la construction de nouvelles installations en réserve naturelle nationale et sur des lacunes du PLUi-H quant à la préservation de certains éléments de patrimoine naturel et bâti.

Analyse de la Commission d'enquête :

Concernant l'OAP d'Imbours à Larnas : interrogation de l'impact sur l'eau et la biodiversité de ces équipements très conséquents. Ces questions sont abordées par plusieurs PPA et par la MRAE. La

fiche de l'OAP sera renforcée sur les exigences concernant l'évacuation des eaux pluviales et usées.
Sur les zones à urbaniser le syndicat préconise la récupération de l'eau de pluie. Le projet de PLUiH et le SDA donnent des éléments allant dans ce sens pour optimiser la gestion des eaux de pluie.
Projet parc photovoltaïque : superficie maxi de 15 ha par projet, mais pas la surface totale qui serait artificialisée sur la comcom. La possibilité d'implanter de champs photovoltaïques relève de l'objectif du PADD de développer les énergies. Cependant sur le secteur des Gorges comme ailleurs, les conditions d'implantation pourraient être précisées notamment par rapport à l'impact paysager et à l'impact environnemental. Le développement de l'agrivoltaïsme est à prendre en compte.
Ancien camping des grottes à St Marcel zonage Nl préciser que des nouvelles installations pour activité de loisirs nécessitent une autorisation de travaux de l'Etat et de satisfaire les exigences de sécurité incendie et d'insertion dans le paysage.
St Just : A l'examen, il apparaît que le classement en EBC de secteurs à fort enjeux environnementaux, notamment pour la préservation de la ripisylve en bordure de rivière. Cette mesure qui déroge à l'application de l'article L151-23 retenu par le projet s'appliquerait au zones N2000 habitat, soient en grande partie les ripisylves du Rhône et de l'Ardèche.
Les murets et cabanes en pierre sèche pour protection patrimoine, notamment sur les communes de **Bidon , Gras, Larnas**
St Just : murs maçonnés identifiés au règlement graphique sur 2 côtés alors qu'ils ne sont que sur un côté
Plan de Paysage et de Biodiversité dans le cadre du projet Grand Site de France : Le « Plan de paysage et de biodiversité » réalisé dans le cadre du projet Grand Site de France a identifié des sites à forts enjeux de biodiversité, aujourd'hui non couverts par des outils de protection ou de gestion. Ces secteurs pourraient être protégés par application des articles L151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme selon la carte jointe par la réserve.



▲ Carte des sites à fort enjeux de biodiversité

Bien que l'ensemble des milieux du territoire participe à sa fonctionnalité écologique, plusieurs sites peuvent être qualifiés de sites à forts enjeux de biodiversité car ils abritent des habitats naturels et des espèces remarquables. Une majorité de ces sites ne sont pas concernés par des outils de protection et de gestion.

Il est important de souligner que de nombreux secteurs du territoire sont peu prospectés. La liste suivante de site à forts enjeux de biodiversité n'est donc pas exhaustive.

Tiourre



Vallée du Rimouren



Ruisseau d'Imbours



<u>Conclusion de la Commission d'enquête :</u> Les éléments conclusifs de l'analyse doivent être repris

pour modifier le projet de PLUiH.

5. 1. 7. Contribution @156 Mme Nadège DIDIER observation 1

Observation :
Dans le PLUI-H, seule est abordée la notion des arbres remarquables inventoriés, relevant d'une vision patrimoniale. Or les arbres de haut jet constituent, qu'ils soient remarquables ou non, un outil précieux de lutte contre le réchauffement climatique (abaissement de la température en été). Il conviendrait donc de les protéger plus fortement :
- En soumettant systématiquement leur abattage à une déclaration préalable,
- En prévoyant des solutions compensatoires en cas d'abattage nécessaire à la réalisation du projet et pour le maintien de la végétalisation dans les espaces déjà urbanisés.

Par ailleurs, le coefficient d'espaces verts dans les espaces urbanisés est faible. Je proposerai donc :
- De substituer à cette notion de coefficient d'espaces vert, la notion de coefficient de pleine terre ;
- De porter ce coefficient à au-moins 30% dans ces espaces,
- De limiter plus largement l'imperméabilisation des sols dans l'existant, à l'instar des mesures proposées concernant les emplacements de stationnement sur les espaces privés
- De favoriser la plantation de haies vives VS murs en interface de l'espace public et en limites de propriété, la plantation d'espèces à feuilles caduques VS résineux.

Analyse de la Commission d'enquête :
Le dépôt d'une déclaration de projet pour l'abattage des arbres ne paraît pas souhaitable. Les arbres les plus intéressants sont protégés individuellement dans le PLUiH et de nombreuses mesures sont prises dans le PLUiH pour encourager les plantations.

Les OAP Lisières et Trame Verte et Bleue donnent un certain nombre de mesures pour organiser les plantations dans les espaces urbains et périurbains.

Le règlement écrit dispose que le coefficient d'espaces verts par rapport à la superficie de l'unité foncière doit être au minimum de :

En zone Ubd, Uc, 1AUa et 1AUb : 20 %
En zone Ubp et Uh : 30 %
En zone Ua, Uap et Uap1 il n'est pas réglementé.
En zone Ueq : 20 %
En zone Ui : 10%
En zone Ui1 : non réglementé
En zone Ut : 30 %
En zone 1AUi : 20 %
En zone 1AUt : 30 %

Le coefficient d'espaces verts est un critère très proche de celui de pleine terre.

Il dispose pour les plantations d'arbres:
Tout projet doit comprendre la plantation d'un arbre de haute tige pour 100 m² d'espaces verts à aménager.
Les arbres existants conservés - tous types - pourront être intégrés au calcul pour respecter cette

norme.
L'implantation des arbres devra s'effectuer à une distance minimale de 2 mètres des limites séparatives.
Se reporter à l'annexe III « Palette végétale » pour davantage d'informations sur les essences à favoriser.
Et les caractéristiques des plantations:
Les haies mono-spécifiques sont interdites et les plantations variées telles que présentées plus bas sont encouragées. Les plantations devront être majoritairement d'essences locales et toutes les espèces exotiques, invasives ou exogènes sont à éviter.
Un recul suffisant des plantations par rapport aux limites de parcelles est à respecter afin de permettre leur croissance pérenne. Une densité végétale suffisante devra être recherchée afin de limiter les covisibilités et d'assurer une bonne intégration paysagère.
Le projet de PLUiH se prononce à plusieurs reprises pour la réalisation de haies naturelles

Les mesures définies pour la gestion des eaux pluviales entraînent par ailleurs des mesures de gestion de l'espace allant dans le sens de la naturation des terrains.

Conclusion de la Commission d'enquête :

Cette observation ne remet pas en cause le projet de PLUiH

5. 1. 8. Contribution @156 Mme Nadège DIDIER observation 2

Observation
Logement à l'année
Le diagnostic sur l'habitat fait état de plusieurs constats :
- Un marché locatif plutôt tendu en ce qui concerne les résidences principales et donc la difficulté pour les habitants de trouver un logement adapté à leurs besoins et à leurs conditions de ressources ;
- Parallèlement un taux de vacance important dans l'habitat existant. Notamment, le départ d'occupants âgés favorise le changement de statut de résidence initialement principale en résidence secondaire de fait ; il s'ensuit par ailleurs, une transformation fréquente de résidences principales en un ou plusieurs hébergements touristiques à l'occasion d'un transfert de propriété.
- Un taux de résidences secondaires qui avoisine le tiers des logements dans certaines communes.

Les documents d'urbanisme en général, et le PLU en particulier, ne constituent pas des outils permettant de réglementer directement les résidences secondaires. Toutefois, de nouveaux règlements peuvent être mis en place encadrant les meublés de tourisme en faveur du logement à l'année dans les zones touristiques en instaurant un principe de compensation (création d'un logement à l'année de surface au-moins équivalente à celui faisant l'objet d'une location saisonnière dans la même commune) à l'instar de communes de telles que Paris, Bordeaux ou Nice, ou plus récemment de la Communauté d'Agglomération du Pays Basque.
Cela pourrait notamment s'appliquer aux communes disposant d'un parc de meublés de tourisme représentant plus de 30% de l'ensemble du parc de logements

Analyse de la Commission d'enquête

La contribution porte sur la question de l'utilisation des logements. La question principale est de faire en sorte que les locations touristiques et les résidences secondaires ne viennent pas “empêcher “ le logement des habitants permanents.

Compte-tenu de la part de logements vacants sur la DRAGA, il ne semble pas qu’il y ait une urgence manifeste à brimer le logement touristique et secondaire pour favoriser l’accès au logement à l’année.

Il n’en reste pas moins que le phénomène doit être suivi par l’observatoire du logement pour apporter des mesures correctives si nécessaire.

Conclusion de la Commission d’enquête :
La commission d’enquête recommande que la répartition de la vacance de logements à l’année soit suivie par rapport à la demande et de façon à pouvoir déterminer une action pour libérer du logement touristique et/ou secondaire.
Cette observation ne modifie pas le projet de PLUiH.

5. 1. 9. Contribution 158 Société photovoltaïque

Observation:
Demande de modification du projet de PLUiH pour prendre mieux en compte les installations photovoltaïques (projet à St-Marcel)
Demande de création d’un sous zonage Npv pour autoriser le PV.

Analyse de la Commission d’enquête:
Il n’y a pas eu d’implantation de grande ferme photovoltaïque sur le territoire depuis plus de 10ans, les dossiers déposés ayant été refusés par rapport à l’incidence écologique des projets.

Les dispositions du PADD s’expriment en faveur du développement du PV et encadrent l’implantation potentielle de champs photovoltaïques sans que cette mesure ne soit déclinée dans le règlement.
o La filière du solaire thermique et photovoltaïque : le territoire dispose d’un réel potentiel de développement de cette filière, l’ensoleillement étant très important. Néanmoins, il s’agit de ne pas le développer n’importe où. Ainsi, les élus souhaitent :

- Installer prioritairement en toiture, aussi bien au sein des zones d’activités que sur les bâtiments publics et agricoles et de manière à ce que les panneaux soient le plus intégrés possible (vigilance sur les panneaux verticaux) ;
- Privilégier l’installation de panneaux photovoltaïques au sol dans les espaces déjà artificialisés : friches, espaces de stationnement, sols pollués, carrières, etc. ;
- N’autoriser que les installations solaires au sol d’une superficie maximale de 15 ha par projet ;

N’autoriser qu’à titre exceptionnel les parcs solaires, sous réserve de respecter les critères suivants :
En dehors des terres agricoles à forte valeur agronomique (irrigation, AOC, …),
Hors sites inscrits et classés au titre des paysages remarquables,
Hors site Natura 2000,
En respectant une distance d’éloignement de 100 mètres minimum des groupes bâtis,

Si le raccordement sur le réseau basse ou moyenne tension est possible et qu'il ne nécessite pas de travaux supplémentaires pouvant induire des incidences négatives.

Les champs photovoltaïques sont compatibles avec d'autres activités ainsi qu'en atteste la réglementation sur l'agrivoltaïsme.

Le règlement de la zone A pourrait ouvrir à l'agrivoltaïsme dans les conditions du décret du 8 avril 2024.

Le règlement de la zone N pourrait définir des conditions notamment sur l'impact paysager et les conditions de raccordement au réseau.

Un zonage spécifique qui signifierait que la communauté de commune ait identifié les secteurs propices aux installations photovoltaïques n'est pas souhaitable.

Conclusion de la Commission d'enquête
Pour mettre en œuvre la volonté exprimée dans le PADD qui va jusqu'à envisager des champs photovoltaïques d'une superficie de 15ha, le règlement écrit de la zone A pourrait ouvrir à l'agrivoltaïsme dans les conditions du décret du 8 avril 2024.

De même, le règlement écrit de la zone N pourrait définir des conditions notamment sur l'impact environnemental et paysager, et les conditions de raccordement au réseau.
Cette observation modifie le projet de PLUiH.

5. 1. 10. Contribution @188 M Jean-Michel CATHERINOT observation 1

Observation : Stationnement en centre ville

Analyse de la Commission d'enquête
Le stationnement en centre ville et notamment dans les centres anciens est un problème difficile où la carence est forte.
La solution ne peut être les exigences du règlement qui n'intervient que lors des demandes d'autorisation de construire et donc ne permet pas de traiter réellement le problème.
La définition d'une politique pour satisfaire les besoins en stationnements notamment en termes de rattrapage est du ressort des communes et de la DRAGA.

En ce qui concerne les logements sociaux financés avec des crédits de l'Etat, la possibilité de déroger est ouverte par un article du code de l'urbanisme. Il convient de s'y conformer.

Conclusion de la Commission d'enquête
La commission d'enquête recommande la réalisation d'une étude sur les besoins en stationnement et la formulation de solutions pour y répondre.

5. 1. 11. Contribution @188 M Jean-Michel CATHERINOT observation 2

Observation : Permis de diviser
Pour garantir une évolution plus harmonieuse de la ville, il est proposé de:

-n'accorder, en cas de construction nouvelle ou d'un projet d'ensemble de division en lots d'une construction existante, une dérogation supprimant les obligations en matière de stationnement que pour les logements aidés conformes aux règles d'habitabilité et de maîtrise d'œuvre édictées par l'ANAH.

-Interdire la suppression des garages existants, sauf dérogation pour les logements aidés conformes aux règles d'habitabilité et de maîtrise d'œuvre édictées par l'ANAH.

-prévoir une dérogation supprimant les obligations en matière de stationnement lorsque la division envisagée ne consiste qu'en la division d'un lot unique en deux, à l'intérieur d'un même bâtiment, et que chaque lot issu de la division préserve des conditions d'habitation respectant les règles en la matière (on pourrait fixer des surfaces minimales).

La loi Alur du 27 mars 2014 et la loi Égalité et Citoyenneté du 27 janvier 2017 permettent d'imposer un permis de diviser dès lors que des travaux dans un logement sont envisagés, soit avec des aménagements intérieurs (modification, création, suppression de cloisons, d'escaliers intérieurs, de murs porteurs...) et/ou extérieurs (création, agrandissement ou suppression de portes, de fenêtres, d'escaliers extérieurs, création de places de stationnement…), soit avec changement de destination ou d'usage avec ou sans aménagements intérieurs et/ou extérieurs.

Il faut donc instituer cette obligation du permis de diviser, tout au moins dans les centres historiques.

Analyse de la Commission d'enquête

Le permis de diviser est une disposition du L126-20 code de la construction et de l'habitation. Il est en vigueur uniquement dans les communes qui ont voté une délibération pour l'appliquer sur leur territoire.
La division peut conduire à la réalisation de travaux (fenêtres et portes extérieures, nouvelles ouvertures, ….) dont la réalisation peut donner lieu à autorisation d'urbanisme.
Même si ces travaux ne sont pas soumis à autorisation d'urbanisme, ils doivent **respecter le plan local d'urbanisme** (PLU) en vigueur. Ainsi, si le PLU prévoit que tous les logements doivent posséder au moins une place de stationnement individuelle, cette mesure doit être respectée lors de la division.

De même, si le PLU interdit la création de nouveaux logements sur la parcelle (parce qu'elle est située en zone naturelle par exemple), il n'est pas possible de diviser votre maison pour créer plusieurs logements.

Le permis de diviser peut donc limiter, et c'est son objet, les divisions abusives de logement pour arriver à des unités indignes.

Le dossier ne met pas en évidence un accroissement important du nombre de logements, le diagnostic du rapport de présentation montre au contraire la présence de près de 60% d'appartements de type T4 et au-dessus à Bourg-St-Andéol. Ce qui est largement supérieur aux chiffres des territoires voisins.

Ainsi , il ne paraît pas opportun d'instituer le permis de diviser sur Bourg-Saint-Andéol.

Conclusion de la Commission d'enquête

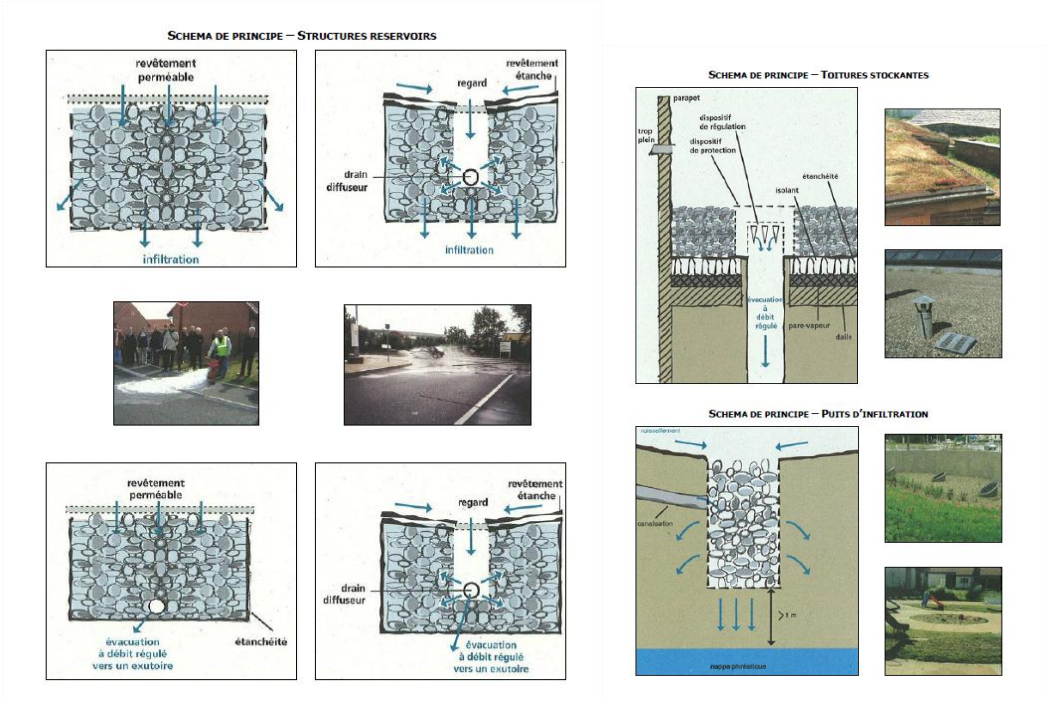
Cette observation ne modifie pas le projet de PLUiH.

5. 1. 12. Contribution E227 Mme Isabelle ROSIN

Observation : Demande de réglementer davantage la réutilisation des eaux de pluie et notamment leur récupération dans le projet de PLUiH

Analyse de l'observation: Les dispositions relatives à la gestion des eaux pluviales sont définies à la page 67 du règlement écrit et dans les annexes au document concernant la partie eaux pluviales du schéma directeur d'assainissement.

Le schéma directeur d'assainissement propose 2 annexes sur la gestion des eaux pluviales sur les parcelles qui sont de nature à répondre à la contribution.
La réutilisation des eaux pluviales est en évolution réglementaire au niveau national.



La mise en place d'un système de récupération de l'eau de pluie, en complément des systèmes de rétention, est recommandée pour toutes les opérations induisant une artificialisation de terres naturelles, voiries et stationnements compris.
La capacité recommandée du système de récupération est de 1 m3 pour 10 m² de surface artificialisée avec un minimum de 3 m3.
Les usages recommandés pour ces eaux récupérées sont l'arrosage des jardins.
A noter que la prolifération des moustiques est un sujet important à prendre en compte.

Conclusion de la Commission d'enquête :
Cette observation n'est pas de nature à modifier le projet de PLUiH.

5. 1. 13. Contribution E233 de Mme Isabelle ROSIN

Observation: Remise en cause des changements de destination

Analyse de l'observation:
Les changements de destination sont des dérogations à la non-constructibilité des zones A et N. A ce titre, ils sont encadrés et doivent faire l'objet de demandes spécifiques qui sont instruites par l'Etat sont examinées en CDPENAF, qui prend en compte un certain nombre de critères et de conditions.
Le PLUiH intègre graphiquement les demandes de changement de destination et les autorisations de construire sont instruites selon la décision de l'Etat prise selon l'avis de la CDPENAF.

Les bâtiments qui ont fait l'objet d'une demande de changement de destination sont répertoriés et représentés dans le règlement graphique zen zone A et N.

Conclusion de la Commission d'enquête :
Cette observation n'est pas de nature à modifier le projet de PLUiH.

5. 1. 14. Contribution E234 de Mme Isabelle ROSIN

Observation:
Madame Rosin demande :
1/la protection des murets en galets de l'Ardèche, qui constituent une part absolument essentielle de l'identité de notre commune de Saint-Just d'Ardèche.
2/il y a-t-il un outil pour s'assurer de la préservation du Pont Cassé emblème de la commune de Saint Just et du site de la plage du Pont Cassé. Ce pont rentre non seulement dans le domaine historique de la commune mais il est devenu très important dans le cadre du projet Grand site de France. merci de voir si on peut s'assurer de sa préservation bien que la dernière arche est du côté des berges de Pont Saint Esprit.
3/ identification de tous les arbres remarquables sur la commune de saint Just .

Analyse de l'observation:
Le dispositif existe.
Le règlement graphique du PLUiH peut utiliser la trame suivante

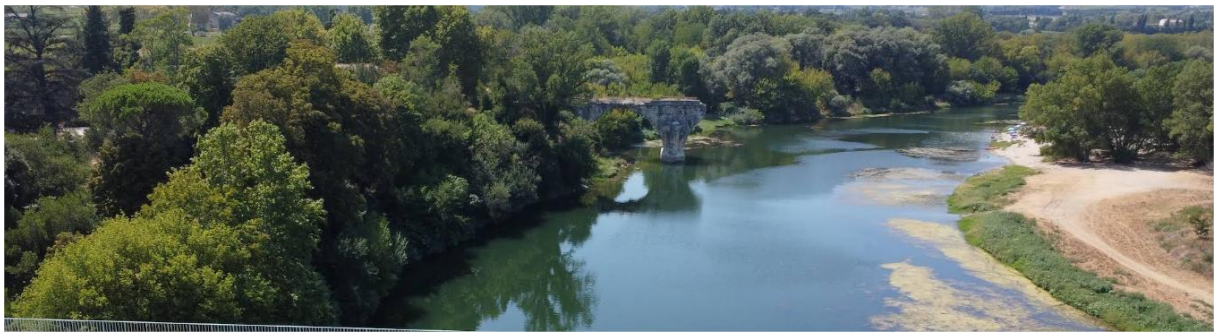


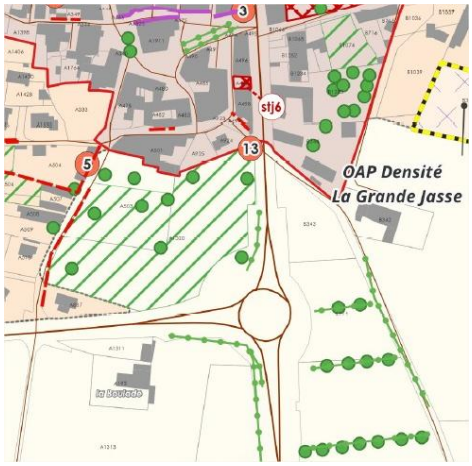
Les dispositions spécifiques aux éléments du patrimoine bâti ponctuels et linéaires repérés au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme :

Cette représentation est susceptible de s'appliquer au pont cassé
Une représentation existe aussi pour les arbres remarquables (un rond vert)
Il s'agit donc de faire l'inventaire de ces éléments et, si le report sur le règlement graphique de St-Just est lacunaire de procéder à sa modification.











Les arbres remarquables sont protégés au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme. Tout abattage ou atteinte à l'intégrité des individus est interdit.

Tout abattage doit être précédé d'une déclaration préalable et peut être refusé en l'absence de justification.

L'autorisation délivrée peut comporter une obligation de remplacement, à l'exception d'un état phytosanitaire dégradé et/ou lorsque l'arbre peut constituer un danger pour la sécurité des biens et/ou des personnes.

Les arbres replantés devront être d'essences locales (voir fiche en annexe).

Conclusion de la Commission d'enquête :

Cette observation n'est pas de nature à modifier le projet de PLUiH.

5. 1. 15. Contribution C241 M Charly ESPITALIER

Observation:
Remise en cause du nombre de places dans les EHPAD et du logement des personnes âgées

Analyse de la Commission d'enquête: Le POA expose que le territoire de DRAGA dispose d'une offre suffisante en logement des personnes âgées.
Le chiffre est de 216 places et un nouvel établissement est en construction à Viviers qui présentera 15 lits complémentaires.
Par ailleurs, des mesures sont prises pour maintenir les personnes âgées dans leur logement.

Conclusion de la Commission d'enquête
Cette observation n'est pas de nature à modifier le projet de PLUiH.

5. 1. 16. Contribution C248 MM DUPONT

Observation:
Regrette que les modes doux soient peu traités dans le projet de PLUiH:

- mobilité douce au quotidien vélo
- pas de plan de développement des pistes cyclables
  - pas d'action pour développer du covoiturage (P+R, Stationnement sécurisé vélo)
  - développer les lignes de bus.

Analyse de la Commission d'enquête:
Voici l'extrait du PADD sur la partie **"AMÉLIORER TOUS LES FACTEURS D'ACCESSIBILITÉ"**
1 Développer l'intermodalité
Il s'agit en premier lieu de consolider l'offre de desserte en bus en valorisant les points d'arrêt et en favorisant leur articulation avec les autres modes de transport.
L'éventuelle réouverture de la ligne ferroviaire aux voyageurs sur la Rive Droite du Rhône doit par ailleurs être anticipée en :

- Confortant les polarités urbaines de Bourg-Saint-Andéol et Viviers et leur multifonctionnalité, et en y organisant les rabattements multimodaux pour favoriser l'émergence de pôles d'échanges ;
- Favorisant le développement des secteurs des gares de manière à permettre leur densification et l'organisation des échanges multimodaux.
- La volonté est également de mailler l'ensemble du territoire d'aires de co-voiturage et d'auto-stop, particulièrement le long des axes de transit aux abords des centres ou des intersections de voies de distribution du trafic local.

Ces sites d'échanges s'inscriront dans le réseau d'itinéraires sécurisés pour les modes doux, afin de favoriser les rabattements.

2. Rechercher des solutions de mobilités complémentaires à la voiture individuelle
Les capacités de stationnement en périphérie des centres bourgs et des centres touristiques

doivent être prévues de façon à gérer les flux et pacifier les circulations au profit du confort et du plaisir des déplacements piétons et des cycles.
La Via Rhôna constitue un axe cyclable structurant. Il s'agit de prendre appui sur cet itinéraire pour organiser des pénétrantes dans le territoire, favorables au développement de la mobilité vélo.
Enfin, les liaisons piétonnes et cyclables seront développées et sécurisées entre les quartiers mais aussi avec les principaux sites d'équipements, permettant d'encourager les mobilités actives
.

3. Gérer le trafic automobile de façon à privilégier la vie locale

Afin de répondre à cette problématique qui peut avoir des incidences sur la vie locale, plusieurs orientations sont mises en œuvre sur le territoire :

- Sécuriser les abords des équipements publics ;
- Garantir la bonne accessibilité des quartiers pavillonnaires dans les polarités et les bourgs : adapter le dimensionnement et l'aménagement de voies publiques pour l'adapter à l'augmentation des usages cycles et piétons ;
- Articuler les nouvelles opérations au tissu urbain préexistant et aux sites d'équipements et de services avoisinants, par des itinéraires sécurisés pour les modes doux de déplacements.

Les intentions existent , mais le PLUiH ne définit pas un plan précis de plan de développement des modes doux, du covoiturage des lignes de transport en commun.

Des mesures partielles apparaissent dans les OAP et les emplacements réservés, mais cela s'avère assez insuffisant par rapport aux objectifs du PADD.
La commission d'enquête recommande que la CC DRAGA lance la réalisation d'un plan pour traiter ce sujet qui pourra être relié avec la réflexion sur le stationnement dans les centre-ville.

Conclusion de la Commission d'enquête :

La commission d'enquête recommande que la CC DRAGA lance la réalisation d'un plan pour traiter ce sujet qui pourra être relié avec la réflexion sur le stationnement dans les centre-ville.
La contribution ne modifie pas le projet de PLUiH



5.2 BIDON

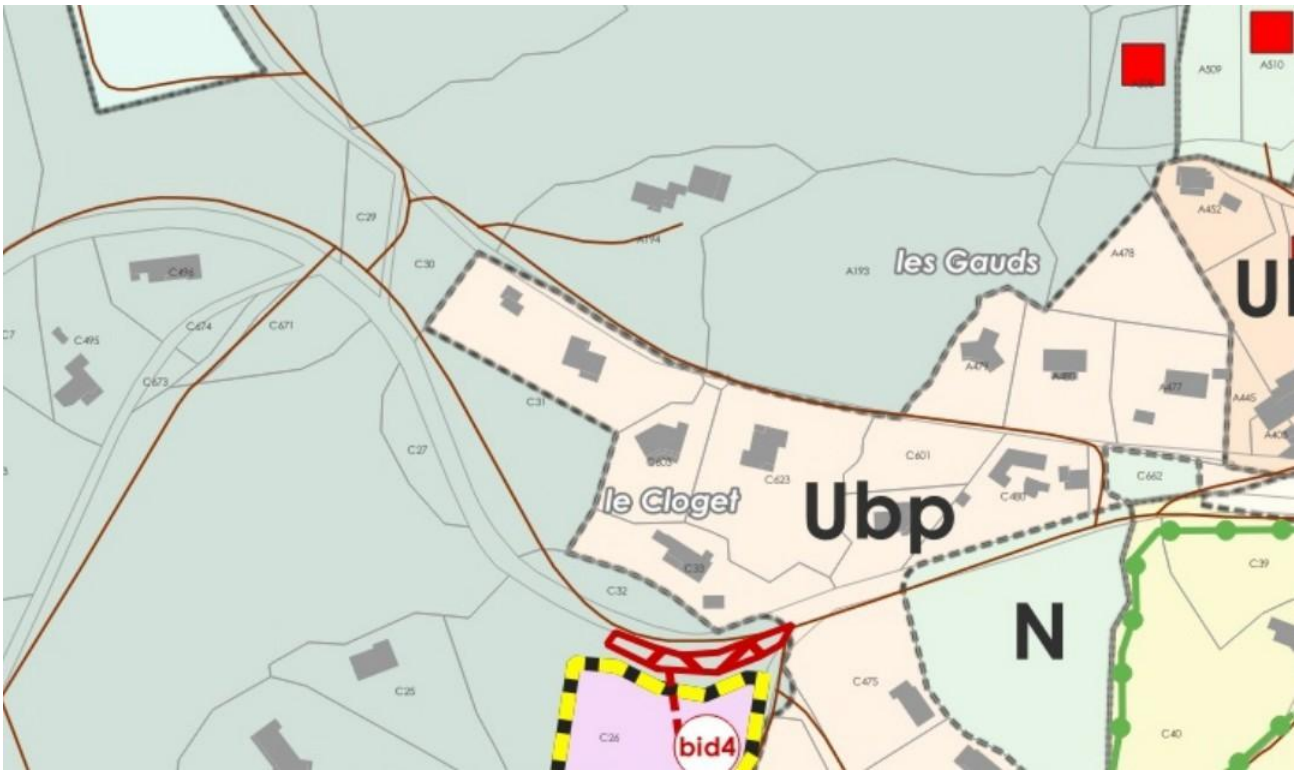
5. 2. 1. Contribution Monsieur FIARD

Observation :
Mr Gérard Fiard demande que l'intégralité des parcelles C30 et C31 sur la commune de Bidon soient classées en zone Ubp au PLUiH.
Il présente le plan masse d'un dossier de permis de construire à l'appui de sa demande.

Analyse de la commission d'enquête :
La parcelle C31 fait environ 6000m2, sur laquelle 2 maisons ont été construites.
Le projet de PLUiH limite la zone constructible classée Ubp à 2930m2 conformément au périmètre de la zone actuellement urbanisée de la commune selon les critères définis.
Les 2200 m² restants sont classés en zone Np1 en conformité avec l'usage actuel des lieux.
La parcelle C30 contient environ 1000m2 qui n'est pas dans le périmètre urbanisé de la commune est classée en zone Np1. Cette parcelle n'est pas concernée par le projet de permis de construire.

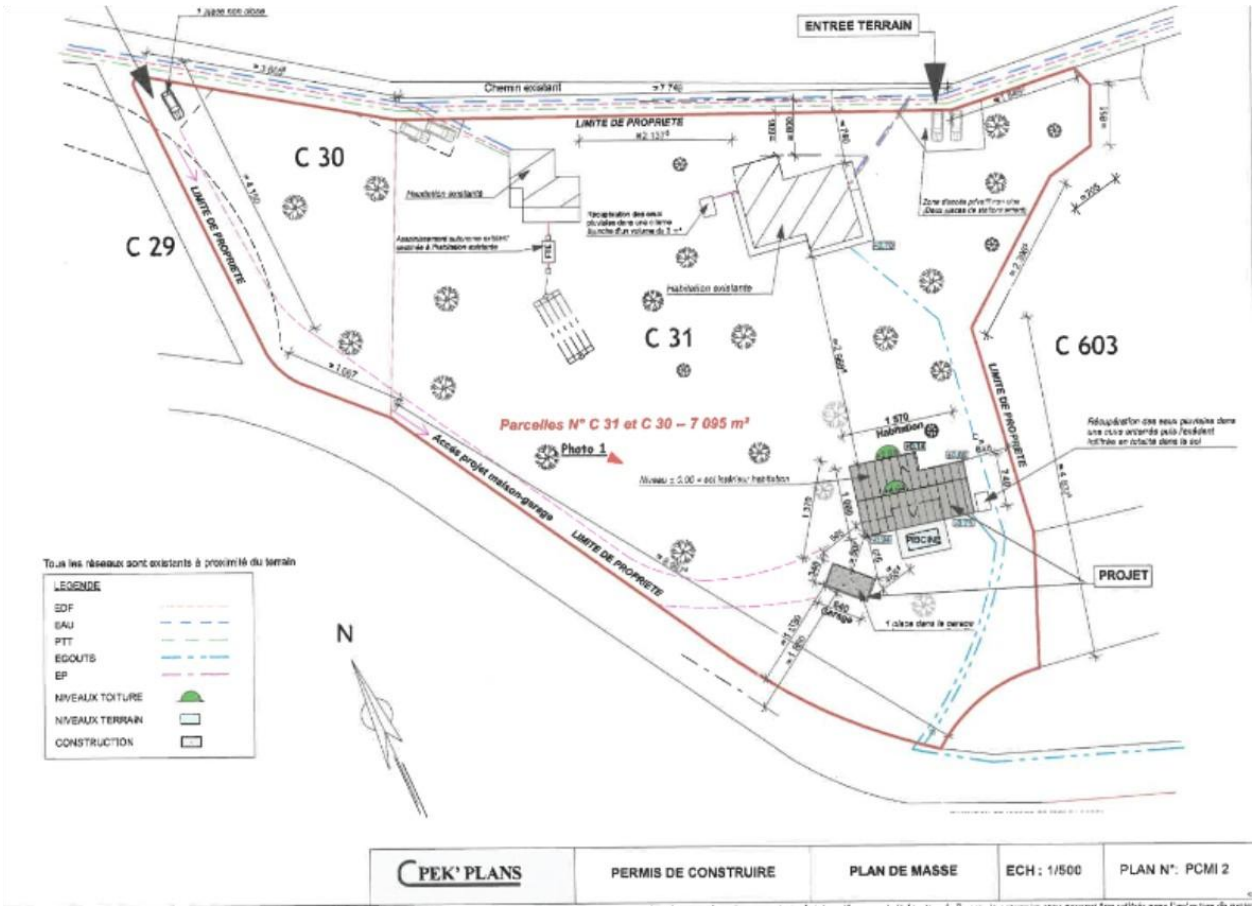
L'application de l'objectif de densité de la commune de Bidon, fixé dans le projet de PLUiH à 12 logements par hectare en secteur peu dense, conduirait sur une emprise de 0,7 ha à la construction de 9 logements, soient 7 logements nouveaux. Un tel aménagement serait significatif pour le développement de la commune de Bidon et aurait dû faire l'objet d'une OAP. Les choix du PLUiH, limités par la loi, se sont portés sur d'autres terrains.

Extrait du règlement graphique du projet de PLUiH



Cadastre





Extrait du projet de permis de construire



Vue aérienne

Conclusion de la commission d'enquête :

En application de la loi climat et résilience de 2021 et de ses textes d'application, l'État impose à la communauté de communes DRAGA une consommation maximum d' ENAF (espaces naturels agricoles et forestiers) de 52ha sur la période de validité du PLUiH soit jusqu'en 2036. Le projet de PLUIH consomme l'intégralité de cette surface. Il n'est donc pas possible d'ouvrir à l'urbanisation de terrains en zone N qui conduiraient à une augmentation de la consommation d'ENAF.
Le classement des parcelles C30 et C31 en zone Np1 est donc confirmé. Cette observation ne remet pas en cause le projet de PLUiH.

5.2.2 Contribution C40 Mme PAUCHET

<u>Observation</u> : Mme PAUCHET souhaite que sa parcelle A507 soit constructible ainsi qu'une partie de la parcelle A 471.

<u>Analyse de la commission d'enquête</u> :

La parcelle A507 est classée pour partie en zone Np et en zone N.

Ce classement n'appelle pas d'observation.

<u>BIDON C40 A 507 EN ZONE N PAUCHET</u>

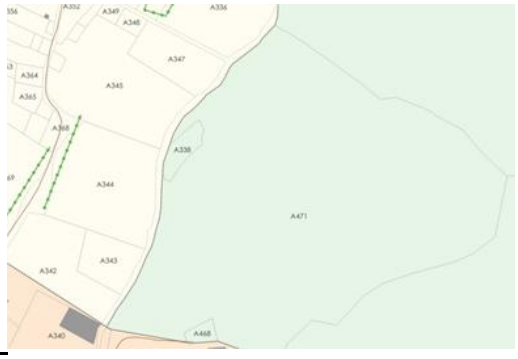




La parcelle A471 de 2,7ha est classée dans son intégralité en zone N, ce qui est cohérent.

BIDON C 40 PAUCHET A 471





Conclusion de la commission d'enquête:

Parcelle A 507

En application de la loi climat et résilience de 2021 et de ses textes d'application, l'État impose à la communauté de communes DRAGA une consommation maximum d' ENAF (espaces naturels agricoles et forestiers) de 52ha sur la période de validité du PLUiH soit jusqu'en 2036. Le projet de PLUIH consomme l'intégralité de cette surface. Il n'est donc pas possible d'ouvrir à l'urbanisation de terrains en zones A et N qui conduiraient à une augmentation de la consommation d'ENAF.
Le classement de la parcelle A 507 en zone N est donc confirmé.
Cette observation ne remet pas en cause le projet de PLUiH.

Parcelle A471

En application de la loi climat et résilience de 2021 et de ses textes d'application, l'État impose à la communauté de communes DRAGA une consommation maximum d' ENAF (espaces naturels agricoles et forestiers) de 52ha sur la période de validité du PLUiH soit jusqu'en 2036. Le projet de PLUIH consomme l'intégralité de cette surface. Il n'est donc pas possible d'ouvrir à l'urbanisation de terrains en zones A et N qui conduiraient à une augmentation de la consommation d'ENAF.
Le classement de la parcelle A 471 en zone A est donc confirmé.
Cette observation ne remet pas en cause le projet de PLUiH.

5. 2. 3. Contribution R 79 Anonyme

Observation

Pas de demande. La contribution mentionne l'intention de Participer à l'enquête.

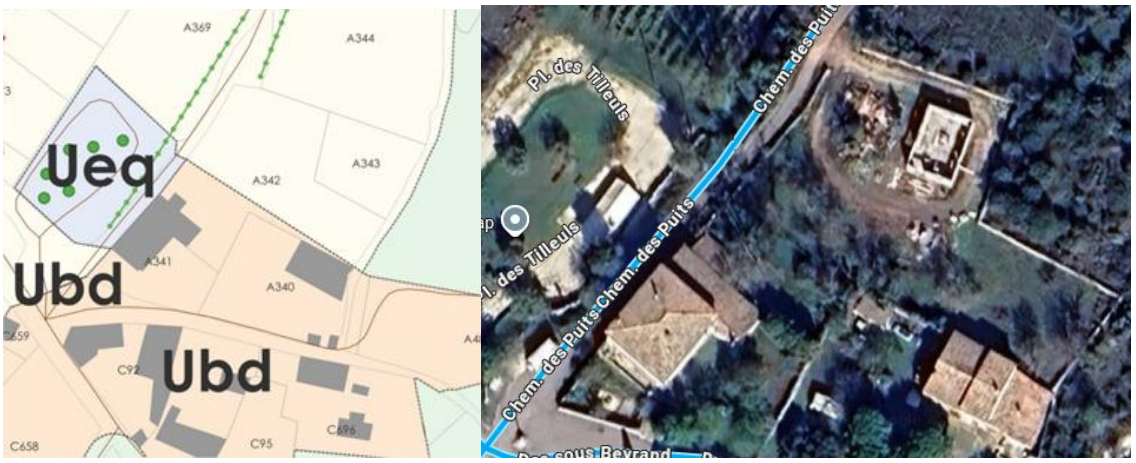
5. 2. 4. Contribution C80 de M. Olivier PAUCHET

Observation : Mr Pauchet demande la constructibilité du solde de sa parcelle A342 qui est déjà construite et située à proximité des maisons existantes sur les parcelles A340 et A 341.

Analyse de la Commission d'enquête:

Une construction a effectivement été édifiée à cheval sur les parcelles 341 et 342 (42m2 sur la A 342 qui compte 2515m2) et une autre construction récente au nord (de plus de 100m2 au sol) à proximité de la parcelle A343.
Au projet de PLUiH, la zone constructible Ubd intègre environ 500m2 autour de la construction ancienne sur la parcelle A 342 ainsi, 500 m2 sont en zone Ubd et 2000 m2 en zone A.
La nouvelle construction est située à moins de 30m des constructions existantes sur les parcelles A340 et A341. Selon les règles l'ensemble de la parcelle se situe en continuité de l'enveloppe urbaine et devrait être classée en zone Ubd. Il s'agit d'un "coup parti".

BIDON A 342



Conclusion de la Commission d'enquête

En application de l'analyse, l'ensemble de la parcelle A342 devrait être classé en zone Ubd, qui est ainsi augmentée d'environ 2000m2.

Cette observation modifie le règlement graphique, commune de Bidon, du projet de PLUIH.

5. 2. 5. Contribution R82 de M. FASOLO

Observation : Demande du passage de la parcelle A68 de la zone N à la zone A pour pouvoir faire évoluer les bâtiments du siège d'exploitation.

BIDON FASOLO R 82 ZONE N





Analyse de la Commission d'enquête

Le règlement de la zone N limite les conditions de l'évolution des exploitations forestières et agricoles:

1) à ce qu'elles n'entravent pas la fonctionnalité écologique et naturelle du terrain sur lequel elles

s'implantent.
2) aux constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les Coopératives d'Utilisation de Matériel Agricole (CUMA) agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime. La taille de ces constructions doit être proportionnée aux besoins réels de l'exploitation.
Il convient de prioriser l'implantation de ces nouvelles constructions autour des sièges d'exploitation à moins que des contraintes techniques ou liées aux superficies du terrain l'empêchent.
3) aux constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque les activités :
▪ Constituent le prolongement de l'acte de production ;
▪ Ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain où elles sont implantées.
Il convient également que les constructions :
▪ Soient situées dans un rayon de 20 m autour des bâtiments existants ;
▪ Ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Règlement de la zone A
1) Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les Coopératives d'Utilisation de Matériel Agricole (CUMA) agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime. La taille de ces constructions doit être proportionnée aux besoins réels de l'exploitation.
En zone A : il convient de prioriser l'implantation de ces nouvelles constructions autour des sièges d'exploitation à moins que des contraintes techniques ou liées aux superficies du terrain l'en empêche.
En zones Ap : ces nouvelles constructions devront être situées dans un rayon maximal de 20 m par rapport aux constructions existantes.
2) Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles sont autorisées lorsque les activités :
▪ constituent le prolongement de l'acte de production ;
▪ ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain où elles sont implantées.
Il convient également que les constructions :
▪ soient situées dans un rayon de 20 m autour des bâtiments existants ;
▪ ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Conclusion de la Commission d'enquête
La rédaction des règlements des zones A et N est identique entre les 2 zones sur les conditions de constructibilité des exploitations agricoles. Par cohérence avec l'inscription complète de cette parcelle dans la zone N, la création d'une zone A limitée à une parcelle n'est pas justifiée.

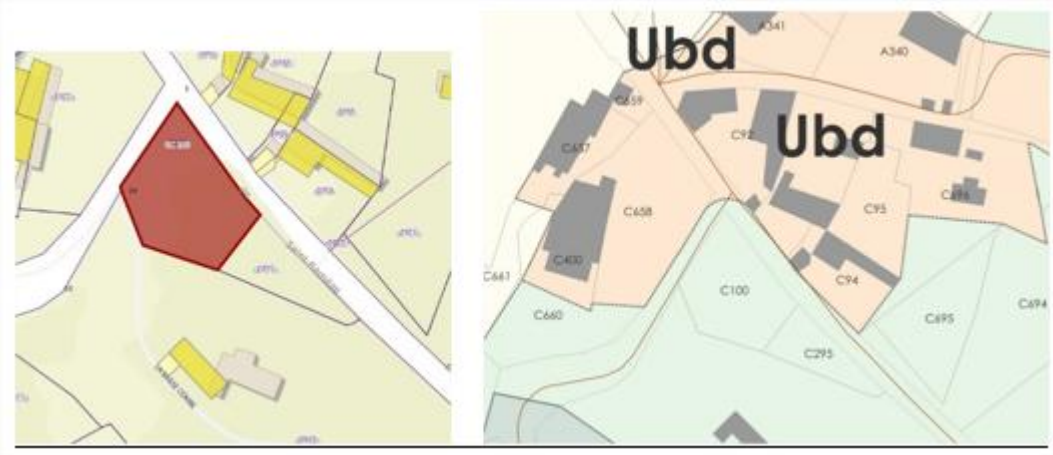
Cette contribution n'est pas de nature à modifier le projet de PLUiH.

5. 2. 6. Contribution @94 de M. ARNAUD

Observation :
Demande de constructibilité des parcelles C100, A295, A193 sur la commune de BIDON, les terrains adjacents étant construits.

Analyse de la Commission d'enquête

BIDON C 100 ARNAUD @94 ZONE N

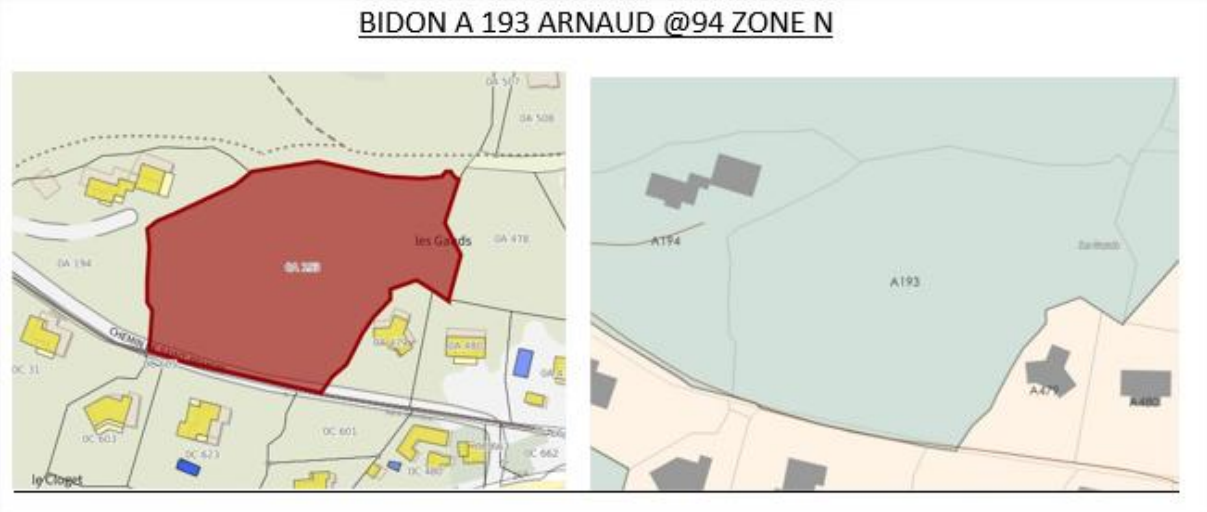


La parcelle C100 se situe à proximité de l'enveloppe urbaine, de l'autre côté des RD201 et RD690 qui marquent une rupture de l'urbanisation. Le bâti sur la parcelle C540 se situe à plus de 30m d'un autre et se situe hors enveloppe urbaine. C'est pourquoi le terrain C100 a été classé en zone N non constructible.

BIDON A 295 ARNAUD @94 ZONE A



La parcelle A295 se situe sur des terres à potentiel agricole, à distance de toute zone urbanisée. Elle ne peut pas être classée en zone U.



La parcelle A193 se situe hors enveloppe urbaine car les bâtiments sur la A479 et A194 sont distants de plus de 100m. Cette parcelle A193 non bâtie classée en zone Np1 et d'une contenance proche d'un hectare ne peut pas être considérée comme une dent creuse. Le seuil maximum pour une dent creuse est limité à 2500m2.

Conclusions de la commission d'enquête:

Parcelle C100

En application de la loi climat et résilience de 2021 et de ses textes d'application, l'État impose à la communauté de communes DRAGA une consommation maximum d' ENAF (espaces naturels agricoles et forestiers) de 52ha sur la période de validité du PLUiH soit jusqu'en 2036. Le projet de PLUIH consomme l'intégralité de cette surface. Il n'est donc pas possible d'ouvrir à l'urbanisation de terrains en zones A et N qui conduiraient à une augmentation de la consommation d'ENAF.
Le classement de la parcelle C100 en zone N est donc confirmé.
Cette observation ne remet pas en cause le projet de PLUiH.

Parcelle A295

En application de la loi climat et résilience de 2021 et de ses textes d'application, l'État impose à la communauté de communes DRAGA une consommation maximum d' ENAF (espaces naturels agricoles et forestiers) de 52ha sur la période de validité du PLUiH soit jusqu'en 2036. Le projet de PLUIH consomme l'intégralité de cette surface. Il n'est donc pas possible d'ouvrir à l'urbanisation de terrains en zones A et N qui conduiraient à une augmentation de la consommation d'ENAF.
Le classement de la parcelle A 295 en zone A est donc confirmé.
Cette observation ne remet pas en cause le projet de PLUiH.

Parcelle A193

En application de la loi climat et résilience de 2021 et de ses textes d'application, l'État impose à la communauté de communes DRAGA une consommation maximum d' ENAF (espaces naturels agricoles et forestiers) de 52ha sur la période de validité du PLUiH soit jusqu'en 2036. Le projet de PLUIH consomme l'intégralité de cette surface. Il n'est donc pas possible d'ouvrir à l'urbanisation de terrains en zones A et N qui conduiraient à une augmentation de la consommation d'ENAF.
Le classement de la parcelle A193 en zone N est donc confirmé.
Cette observation ne remet pas en cause le projet de PLUiH.

5. 2.7 Contribution @115 Grotte de St-Marcel

Observation

Expose le projet sur le site de l'ancien camping de la grotte Saint-Marcel.

Analyse de la Commission d'enquête

La parcelle OC 225 fait 6230m2. Elle est située pour l'essentiel en zone Np1 (protection stricte) au projet de PLUiH avec une enclave en zone Nl correspondant aux bâtiments existants, soit sur une petite partie de la parcelle.

L'ancien camping a été fermé par arrêté de Mr le maire de Bidon le 19 février 2019, pour des raisons de sécurité incendie.

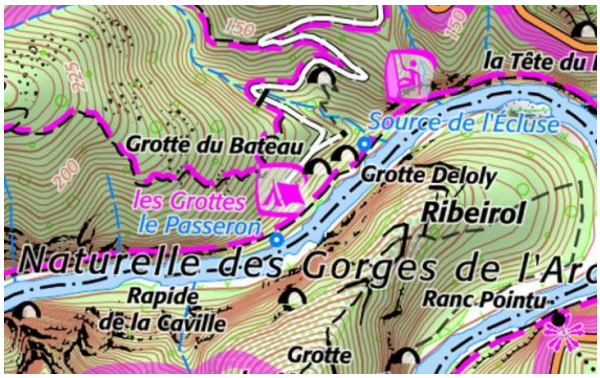
La contribution présente un projet de réaménagement du site visant à créer 20 à 25 unités d'hébergement léger d'une surface unitaire de 15 à 35m2.

Le projet de PLUiH ne présente pas de STECAL à cet endroit.

Les discussions se poursuivent sur ce projet avec l'Etat, la commune et le syndicat des Gorges de l'Ardèche. A ce stade, un permis d'aménager étant toujours valide, les dispositions du projet de PLUiH soit le maintien de la zone Nl ne sont pas remises en cause.







Conclusion de la Commission d'enquête

Cette observation ne modifie pas le projet de PLUiH.

5. 2. 8. Contribution C143 Commune de Bidon

Observation

Demandes de modification de zonage demandée par la commune

Analyse de la Commission d'enquête

1- Demande de passage en zone A

A68 Voir l'analyse de la contribution R82 de Mme FASOLO

Le règlement de la zone permet une évolution de l'exploitation élevage et élaboration de produits issus de l'élevage.

C704 et C 677 lieu dit de Goudaud

La parcelle 689 (704) de 2.3ha est classée en zone Ap , la parcelle C677 de près de 22 ha est en zone Np1.
La définition de la zone NP1 est Zone naturelle protégée avec activités de pastoralisme. La zone naturelle Np est constituée d'espaces naturels présentant des sensibilités paysagères et/ou écologiques reconnues via des périmètres réglementaires ou d'inventaires environnementaux.
Il s'agit d'une zone bénéficiant d'une protection stricte afin de préserver durablement la fonctionnalité éco-paysagère du territoire et d'assurer le maintien de l'activité pastorale.
L'activité agricole pratiquée sur le site avec notamment des champs de lavande labourés ne paraît pas relever de ce classement. Un classement en zone AP semble plus approprié compte tenu du positionnement de ce terrain en environnement Np1.

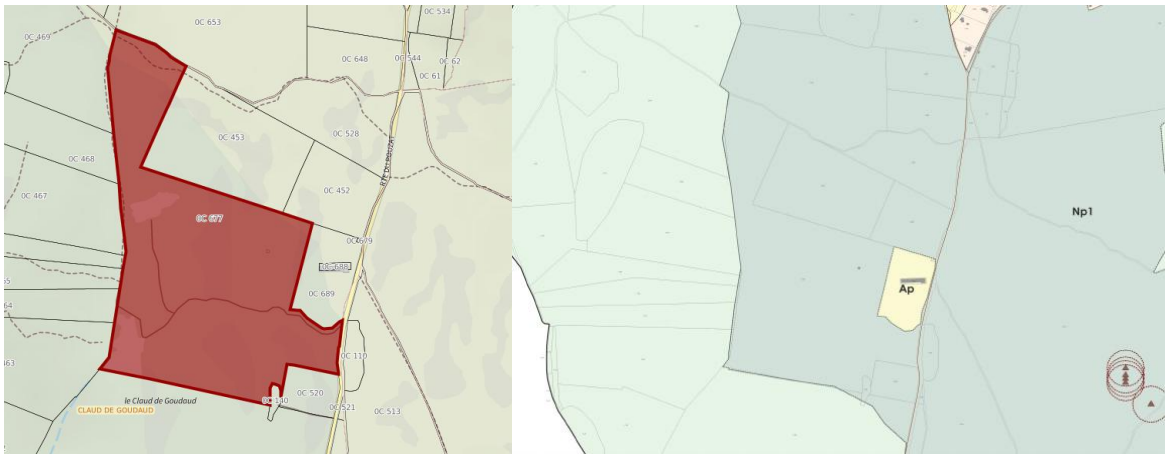
En ce qui concerne la parcelle 689 (+ petites parcelles dont 704), le règlement écrit autorise la construction de bâtiments agricoles :

- en zone A : il convient de prioriser l'implantation de ces nouvelles constructions autour des sièges d'exploitation.
- en zones Ap : ces nouvelles constructions devront être situées dans un rayon maximal de 20m par rapport aux constructions existantes.

La différence entre les 2 zones réside dans cette distance limitée entre bâtiments qui paraît souhaitable compte-tenu des caractéristiques du site.

Le classement en zone Ap apparaît souhaitable pour la parcelle C689 compte-tenu de l'environnement en

Np1.



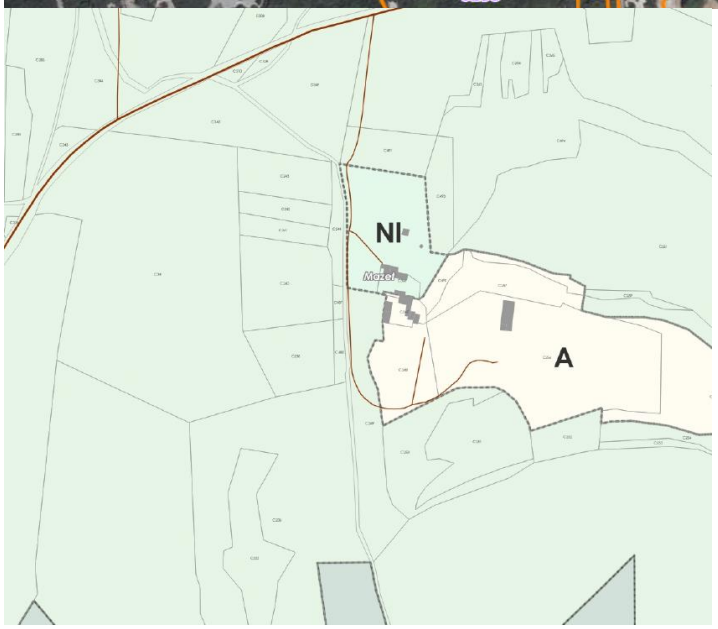


C366, C489, C240, C241, C242, C243, C340 et C493

Les établissements touristiques des parcelles C366 et 489 n'existant plus, le classement en zone Nl n'est plus pertinent. Un classement en zone Ap pourrait être envisagé compte-tenu du contexte de la zone dans le périmètre des Gorges.

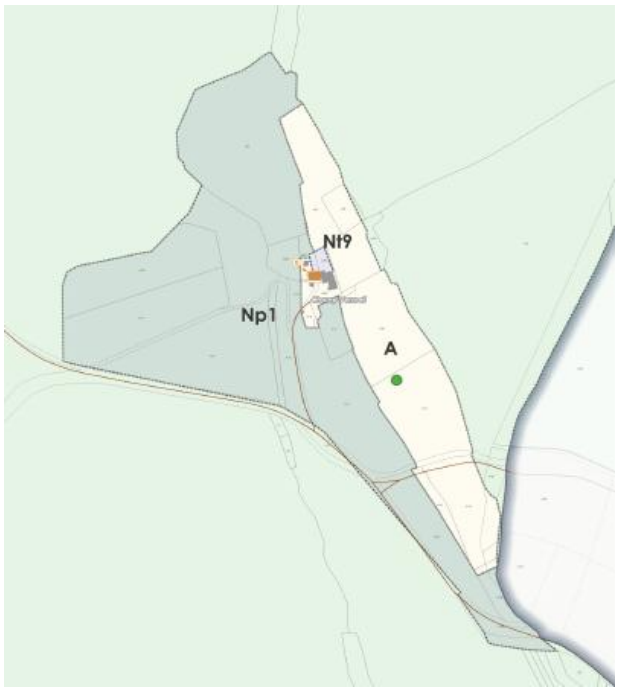
Les autres parcelles ne sont pas actuellement plantées en chênes truffiers, en particuliers les parcelles 340 et 493 devraient rester en zone N.





2- Demande de classement en zone Ap
A98, A99, A102, A104, et A397

La zone A plantée de vignes passerait en zone Ap ce qui est compatible avec l'environnement en zone N et Np1 de cette zone.

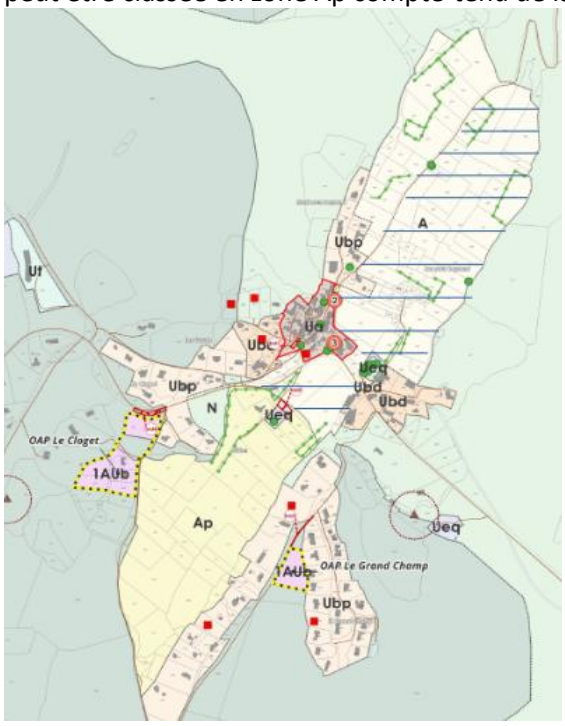


C181, C184 et C186

Dans le contexte des Gorges, le passage en zone Ap de ces terrains est acceptable.



La partie de la combe hachurée sur l'extrait de règlement graphique ci-dessous située en bordure de village peut être classée en zone Ap compte-tenu de la qualité paysagère du site.



3- Classement en zone Nl des parcelles C178 et C181

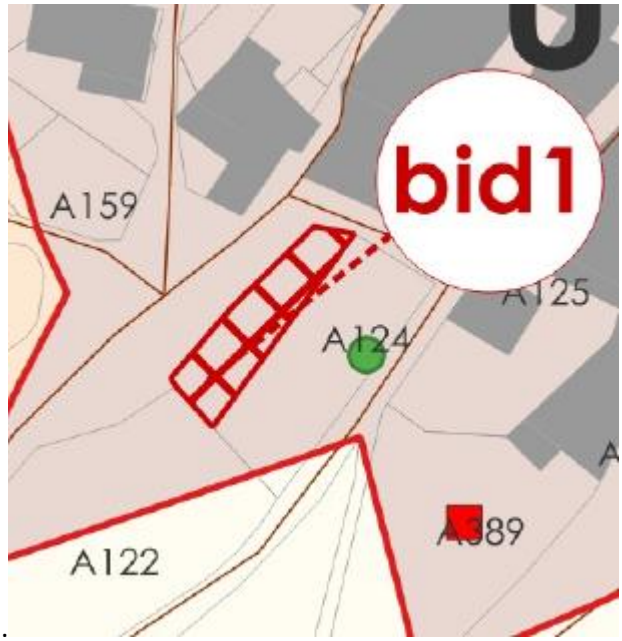
Ces parcelles sont classées en zone A voire Ap pour la parcelle C178 comme demandé plus haut.
Compte-tenu de leur exploitation, elles ne correspondent pas à une zone de préservation. Le classement en zone A est approprié.





4- Classement en zone parc et jardin de la parcelle A124

La parcelle A124 est voisine de l'emplacement réservé bid1 (parcelle 123) destiné à une aire de stationnement et jardin public. Le classement de cette parcelle en zone parc et jardin pour 230 m2 est cohérent.



.

<u>Conclusion de la Commission d'enquête</u>

1- Demande de classement en zone A

Les parcelles C704 et C489 peuvent rester en zone Ap compte-tenu de la convergence de règlement des zones A et Ap et de l'environnement en zone N.des parcelles

La parcelle C677, grande de 22 ha labourée et plantée ne justifie pas d'un classement en zone N, elle peut être classée en zone Ap, ce qui conduit à modifier le projet de PLUiH.

C366, C489, C240, C241, C242, C243, C340 et C493

Le classement en zone Nl des parcelles C366 et C677 n'est plus pertinent. Un classement en zone Ap pourrait être envisagé compte-tenu du contexte de la zone dans le périmètre des Gorges. Ce point nécessite une modification du projet de PLUiH.

Les parcelles C240, C241, C242, C243, C340 et C493 devraient rester en N, soit sans changement.

2- Demande de classement en zone Ap

Dans le contexte des Gorges, et compte-tenu de la qualité des paysages le passage en zone Ap des terrains A98, A99, A102, A104, et A397; C181, C184 et C186; combe du village hachurée sur l'extrait de règlement graphique ci-dessus est justifiée.
. Ceci modifie le projet de PLUiH.

3- Classement en zone Nl des parcelles C178 et C181

Ces parcelles sont classées en zone A voire Ap pour la parcelle C178 comme demandé plus haut.
Compte-tenu de leur exploitation, elles ne correspondent pas à une zone de préservation. Le classement en zone A est approprié.
Cette observation ne modifie pas le projet de PLUiH.

4- Classement en zone parc et jardin de la parcelle A124

La parcelle A124 est voisine de l'emplacement réservé bid1 (parcelle 123) destiné à une aire de stationnement et jardin public. Le classement de cette parcelle en zone parc et jardin pour 230 m2 est cohérent.
Cette observation est susceptible de modifier le projet de PLUiH.

5. 2. 9 Contribution Bidon C170 M Alexandre MIRABEL

Observation

Demande le passage en A des parcelles C677 et C704 classées en zone Ap (commune de Bidon)

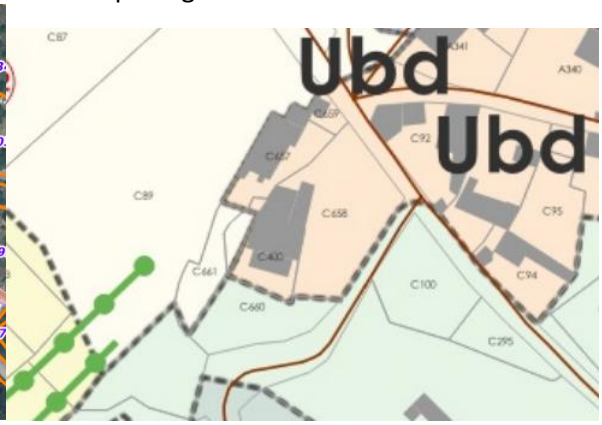
Demande la constructibilité des parcelles C660, C661 et C89, pour réaliser des gîtes.

Analyse de la commission d'enquête

Pour C677 et C704 voir l'analyse de la contribution 5. 2. 7. Contribution C143 Commune de Bidon

Pour les parcelles C660, C661 et C89
Les parcelles C89 et C661 sont en zone A. La parcelle C660 est en zone N. Elles ne sont donc pas constructibles. En l'état, Il n'est donc pas possible d'y construire des gîtes, ce qui nécessiterait le dépôt d'une demande de STECAL dont l'instruction nécessite un passage en CDPENAF.





Conclusion de la Commission d'enquête

En application de la loi climat et résilience de 2021 et de ses textes d'application, l'État impose à la communauté de communes DRAGA une consommation maximum d' ENAF (espaces naturels agricoles et forestiers) de 52ha sur la période de validité du PLUiH soit jusqu'en 2036. Le projet de PLUIH consomme l'intégralité de cette surface. Il n'est donc pas possible d'ouvrir à l'urbanisation de terrains en zones A et N qui conduiraient à une augmentation de la consommation d'ENAF.
Le classement des parcelles C661 et C89 en zone A et C660 en zone N sont donc confirmés.

Cette observation ne remet pas en cause le projet de PLUiH.

5. 2. 10 Contribution Bidon E181 M Vincent HERRERO

Observation
Mr Herrero Vincent demande la constructibilité de la parcelle A 26O classée en zone A
Il souhaite la construction d'un gîte de 80 m2 + abri de voiture
Il est propriétaire des parcelles 257 et 258 sur lesquelles sont construites sa maison et un hangar agricole. Il est artisan paysagiste et cultive des oliviers et souhaite développer l'activité , vente et dégustation d'huile d'olive.

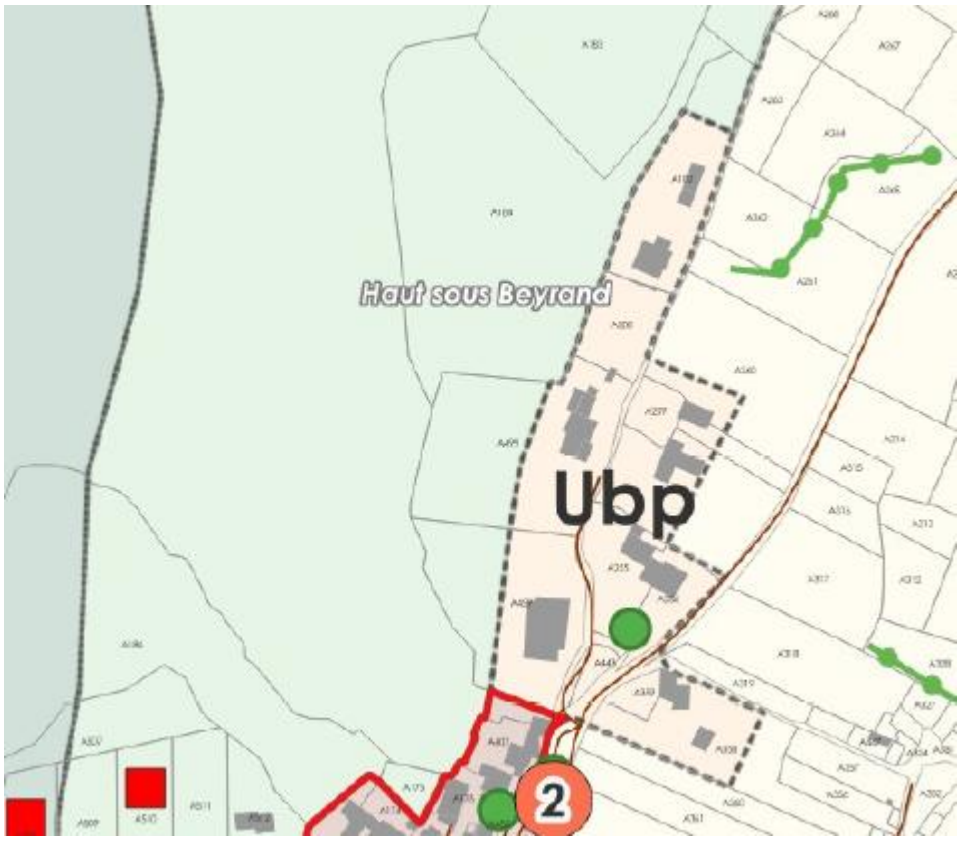
Analyse de la commission d'enquête
La parcelle A260 (3175m2) est clairement en zone A selon les critères en vigueur. Les parcelles A257 (2530m2) et A258(400m2) sont pour moitié partagées entre les zones A et Ubp.

Le règlement écrit permet de réaliser sur les parcelles ou parties de parcelles classées en zone A des bâtiments agricoles ou liés à la transformation et à la commercialisation des produits agricoles de l'exploitation.

Pour les parcelles A257 et A258, les parties classées en Ubp sont constructibles.

Si le projet de gîte et de garage est situé en zone A, un dossier de STECAL devra être déposé.





Conclusion de la Commission d'enquête

Si le projet de gîte et de garage est situé en zone A, un dossier de STECAL devra être déposé.
Des possibilités de construire existent sur les parcelles en zone Ubp.
En l'état, cette observation n'est pas susceptible d'entraîner une modification du projet de PLUiH.

5-2-11 Contribution Bidon @220 Mme Brigitte DUMARCHE

Observation

Demande de phasage de la réalisation de l'OAP le Cloget à Bidon

Analyse de la commission d'enquête

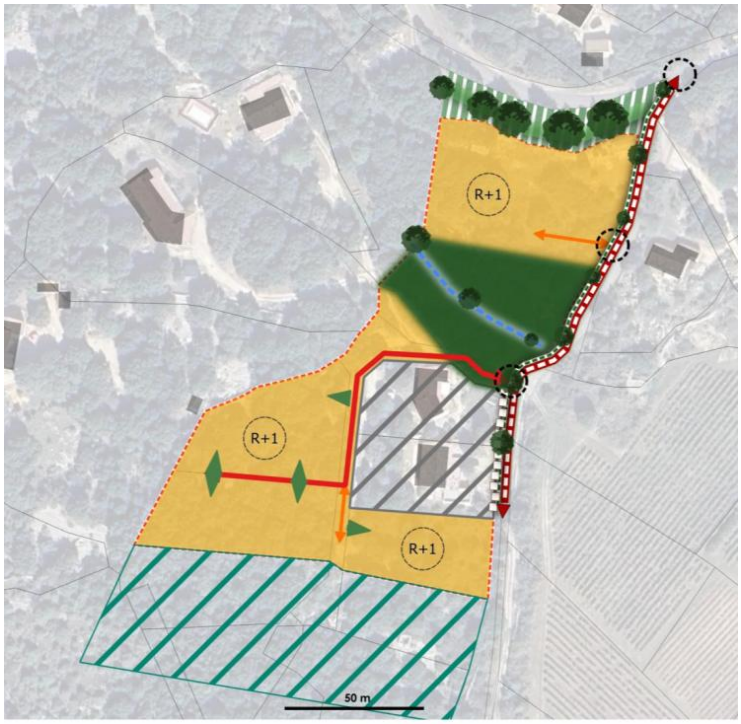
L'OAP prévoit effectivement que l'aménagement du secteur devra se faire sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble en une seule tranche.

L'OAP est divisée en 2 parties séparées par une bande de végétation naturelle stricte, donc indépendantes, ce qui peut militer pour une réalisation en 2 phases de l'OAP

L'OAP prévoit 10 logements sur la partie nord et 6 au sud pour répondre à l'objectif de construction de logements sur la commune de Bidon fixé par le PADD.

La partie nord devra répondre à l'objectif de réalisation de 10 logements.

Il convient de noter que cette OAP fait débat dans plusieurs avis de part son positionnement en zone Np et au sujet des conditions de raccordement à la RD.





Conclusion de la Commission d'enquête

Les dispositions de l'OAP le Cloget devraient être inchangées en ce qui concerne le programme de construction.

Les conditions d'accès devront être affinées en liaison avec le Département 07 gestionnaire de la RD 201.

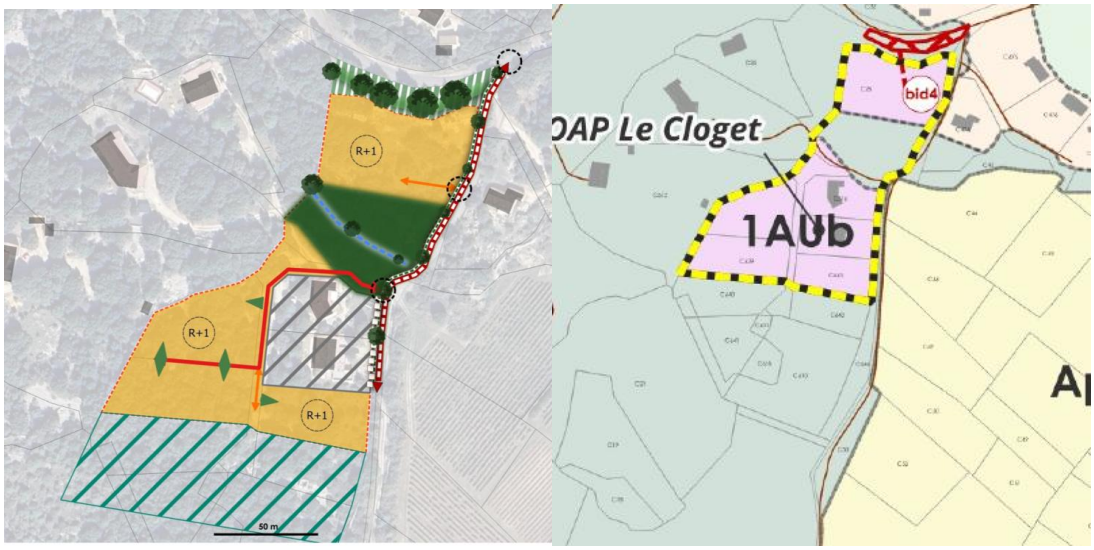
Si un phasage de réalisation devait être introduit, les dispositions de l'OAP devraient être adaptées ce qui conduirait à une modification du projet de PLUiH.

5-2-12 Contribution R250 Mme Isabelle BOURILLON

Observation :
Quelles sont les possibilités d'utilisation de la parcelle C642 à Bidon?

Analyse de la commission d'enquête :
La parcelle 642 est située au sud de l'OAP le Cloget dans un espace d'isolation pour prévenir les risques d'incendie. De plus, elle appartient à une zone naturelle de protection Np1. Elle n'est donc pas constructible.



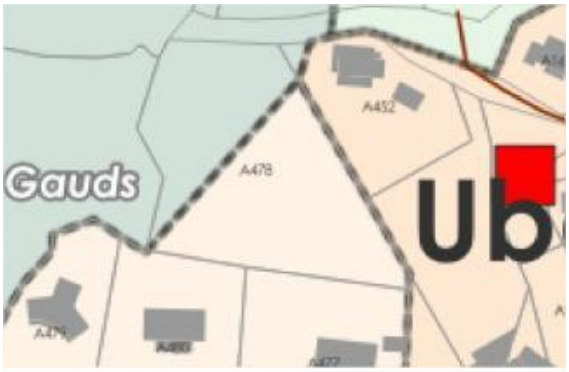


Conclusion de la Commission d'enquête
L'analyse de la contribution permet de conclure qu'elle n'est pas de nature à apporter une modification du projet de PLUH.

5-2-13 Contribution R263 Bidon M. COMBE

Observation : Monsieur COMBE est venu en mairie de Viviers pour sa parcelle A478 de 3020 m2 commune de BIDON. Il veut avoir la confirmation du zonage.

Analyse de la commission d'enquête : Sur le règlement graphique plus de la moitié de la parcelle reste en zone A et que la partie plus au nord-ouest passe en zone Np. Il est déçu car il a construit un mur en limite de son terrain. La taille cette parcelle justifie ce classement en zone A et Np puisqu'elle dépasse le seuil de 2500m2 en dessous duquel une intégration à l'enveloppe urbaine peut être envisagée.





Conclusion de la Commission d'enquête

Cette observation n'est pas de nature à entraîner une modification du projet de PLUiH



5.3 Bourg St-Andéol

5. 3. 1. Contribution E4 Bernard Couderc (Doublon E5)

Observation :

Souhaite que la parcelle AY069 devienne constructible.

Analyse de la commission d'enquête :

La parcelle AY 069 n'est pas située dans l'enveloppe urbaine. Elle est classée en zone N. A son voisinage, quelques maisons sont construites en mitage.



Conclusion de la commission d'enquête

En application de la loi climat et résilience de 2021 et de ses textes d'application, l'État impose à la communauté de communes DRAGA une consommation maximum d' ENAF (espaces naturels agricoles et forestiers) de 52ha sur la période de validité du PLUiH soit jusqu'en 2036. Le projet de PLUIH consomme l'intégralité de cette surface. Il n'est donc pas possible d'ouvrir à l'urbanisation de terrains en zones A et N qui conduiraient à une augmentation de la consommation d'ENAF.
Le classement de la parcelle AY 069 en zone A est donc confirmé.
Cette observation ne remet pas en cause le projet de PLUiH.

5. 3. 2. Contribution @16 commune de Bourg St–Andéol; observation 1

Observation

Mettre à jour l'OAP NOVOCERAM avec la dernière procédure de modification simplifiée du PLU approuvé en juin 2025 qui modifie le périmètre du phasage et les principes internes

Analyse de la Commission d'enquête : Mise à jour OAP NOVOCERAM.

Conclusion de la Commission d'enquête

L'OAP Novoceram sera mise à jour par la version approuvée le 19 juin 2025
Cette observation modifie le projet de PLUiH

5. 3. 3. Contribution E36 Mr Daniel Michelon

Observation:

Rendre constructible le terrain en Section A0 Parcelles 5 et 6

Analyse de la commission d'enquête: Les deux parcelles représentent 3300m2 et sont situées en zone A au projet de PLUiH. Ces parcelles sont de plus situées hors l'enveloppe urbaine ce qui est justifié compte-tenu de la grande taille des parcelles et de l'éloignement des constructions situées sur les parcelles voisines.



Conclusion de la commission d'enquête

En application de la loi climat et résilience de 2021 et de ses textes d'application, l'État impose à la communauté de communes DRAGA une consommation maximum d' ENAF (espaces naturels agricoles et forestiers) de 52ha sur la période de validité du PLUiH soit jusqu'en 2036. Le projet de PLUIH consomme l'intégralité de cette surface. Il n'est donc pas possible d'ouvrir à l'urbanisation de terrains en zones A et N qui conduiraient à une augmentation de la consommation d'ENAF.
Le classement de la parcelle AO 5 et AO 6 en zone A est donc confirmé.
Cette observation ne remet pas en cause le projet de PLUiH.

5. 3. 4 Contribution E37 Patrick Laplanche

Observation

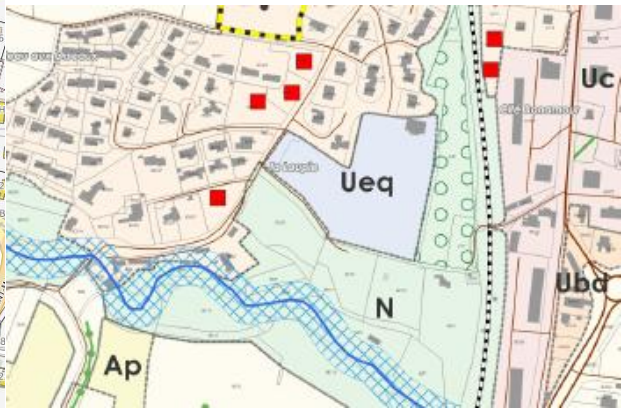
Constructibilité des parcelles BE 88 et BE 265. Ces parcelles sont entourées de maisons, dont un certain nombre construites au cours des dernières années, et certaines actuellement en construction d'après M . Laplanche

Analyse de la Commission d'enquête

Ces parcelles sont situées en zone N, hors de l'enveloppe urbaine. Elles représentent 5200m2 au voisinage du stade Camberabero, non loin du ruisseau de Pontpierre .
Le classement en zone N de cette zone paraît justifié.

Compte-tenu de l'importance de ces 2 terrains, un projet d'urbanisation aurait fait l'objet d'un projet d'urbanisme de type OAP a minima.





Conclusion de la Commission d'enquête

En application de la loi climat et résilience de 2021 et de ses textes d'application, l'État impose à la communauté de communes DRAGA une consommation maximum d' ENAF (espaces naturels agricoles et forestiers) de 52ha sur la période de validité du PLUiH soit jusqu'en 2036. Le projet de PLUIH consomme l'intégralité de cette surface. Il n'est donc pas possible d'ouvrir à l'urbanisation de terrains en zones A et N qui conduiraient à une augmentation de la consommation d'ENAF.
Le classement de la parcelle BE 88 et BE 265 en zone N est donc confirmé.
Cette observation ne remet pas en cause le projet de PLUiH.

5. 3. 5. Contribution 54 BRAIZE

Observation

Constructibilité des terrains AE 514 et AE578

Analyse de la Commission d'enquête

Ces parcelles représentent environ 1500m2 et sont situées en zone N au projet de PLUiH.
Elles sont entourées de parcelles construites classées en zone Ubp, mais situées en dehors de l'enveloppe urbaine.





Conclusion de la Commission d'enquête

En application de la loi climat et résilience de 2021 et de ses textes d'application, l'État impose à la communauté de communes DRAGA une consommation maximum d' ENAF (espaces naturels agricoles et forestiers) de 52ha sur la période de validité du PLUiH soit jusqu'en 2036. Le projet de PLUIH consomme l'intégralité de cette surface. Il n'est donc pas possible d'ouvrir à l'urbanisation de terrains en zones A et N qui conduiraient à une augmentation de la consommation d'ENAF.
Le classement de la parcelle AE 514 ET AE 578 en zone N est donc confirmé.
Cette observation ne remet pas en cause le projet de PLUiH.

5. 3. 6. Contribution @110 Baracand

Observation

Formule la demande de maintien à minima de la parcelle AE 859 en zone constructible, au regard de sa mitoyenneté avec le chemin communal et les habitations existantes. Il convient de noter que cette mitoyenneté implique une proximité immédiate des réseaux (AEP, Télécom, ENEDIS).

Analyse de la Commission d'enquête

Les 2 parcelles AE 856 et AE 859 sont classées en zone N au projet de PLUiH, ce qui est justifié par la distance entre constructions et la faible densité du bâti sur ce secteur.





Conclusion de la Commission d'enquête

En application de la loi climat et résilience de 2021 et de ses textes d'application, l'État impose à la communauté de communes DRAGA une consommation maximum d' ENAF (espaces naturels agricoles et forestiers) de 52ha sur la période de validité du PLUiH soit jusqu'en 2036. Le projet de PLUIH consomme l'intégralité de cette surface. Il n'est donc pas possible d'ouvrir à l'urbanisation de terrains en zones A et N qui conduiraient à une augmentation de la consommation d'ENAF.
Le classement de la parcelle AE 856 ET AE 859 en zone N est donc confirmé.
Cette observation ne remet pas en cause le projet de PLUiH.

5. 3. 7. Contribution @146 Mme Christine REYNAUD (doublon @163 @173 @229)

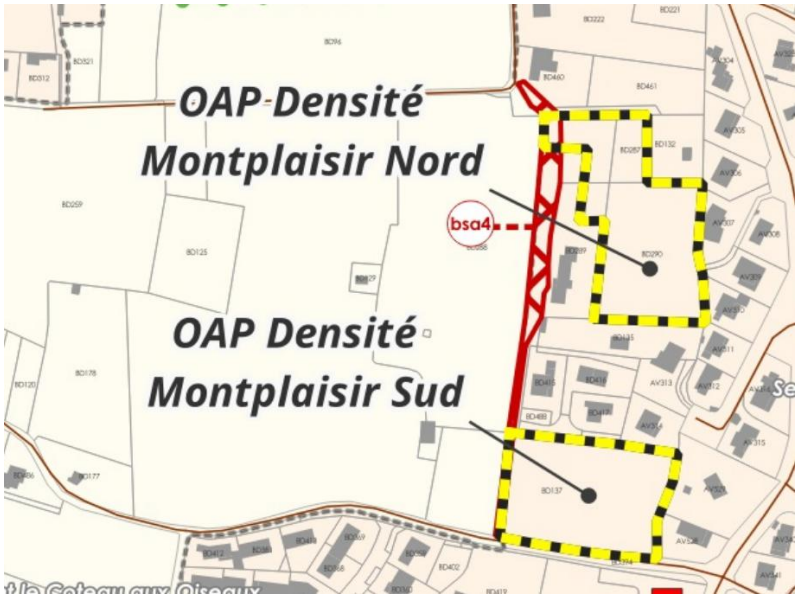
Observation

Pour faciliter l'accès à mon terrain (parcelle BD 0461, 0462, 0132 et 0133) , qui actuellement se fait par le chemin de l'équerre, qui permet aussi à d'autres personnes l'accès à leurs propriétés, je souhaite pouvoir emprunter l'accès qui arrivera depuis le chemin de la Morel prévu dans le cadre d'un aménagement

immobilier sur notamment les parcelles 287, 290 et je crois 288.

Analyse de la Commission d'enquête

Les 2 parcelles AE 856 et AE 859 sont classées en zone Ubd au projet de PLUiH.
L'emplacement réservé bsa4 de 1680m2 destiné à la création d'une voirie semble de nature à satisfaire la demande de Mme REYNAUD.



Conclusion de la Commission d'enquête

La réalisation de la voie objet de l'emplacement réservé bsa4 est de nature à satisfaire la demande de la contribution.
Cette contribution ne modifie pas le projet de PLUiH

5. 3. 8. Contribution @163 M Patrice BONNAUD (Voir @146)

5. 3. 9. Contribution @165 M Michel LE HENANFF

Observation

Demande que la conduite d'eaux usées privée, chemin de l'Équerre, soit dirigée vers le chemin de la Morelle à l'occasion de la réalisation des OAP.
Dans le cadre du SDA, les membres de l'ASL souhaiteraient la rétrocession de la conduite d'eaux usées.
L'ASL « Les Egouttures » gère une conduite d'eaux usées d'une longueur totale d'environ 700 mètres en diamètre 200 mm qui passe par le chemin de l'équerre en partie et d'autres terrains privés en amont et en aval. Elle se déverse dans le réseau de l'avenue De Lattre de Tassigny.
Lors d'une nouvelle réunion DRAGA/ASL le 30/03/2023, la DRAGA avait promis de prendre en charge au moins une partie de la conduite vers la zone d'aménagements spécifiques : DCS « Montplaisir Nord » et DCS « Montplaisir sud » suivant le document « PLUIH_DRAGA_OAP.pdf »

pages 122 à 124.

S’agissant de cette zone, il avait été envisagé que notre tuyauterie existante puisse se raccorder sur la nouvelle conduite d’eaux usées qui doit être construite dans le cadre des aménagements spécifiques cités ci-dessus pour se diriger vers le réseau EU du chemin de la Morelle.

Analyse de la Commission d’enquête

La conduite actuelle n'apparaît pas au plan du SDA. Il serait logique que ce soit le cas (avec une symbolique particulière) puisque les effluents des propriétés raccordées à la conduite de l’ASL sont dirigées vers la STEP de Bourg St-Andéol.
L’ASL demande:

- que sa conduite soit reprise par la collectivité. Il s’agit là d’une décision de la DRAGA
- que sa conduite soit raccordée au futur réseau qui sera réalisé pour desservir les OAP Montplaisir nord et sud.

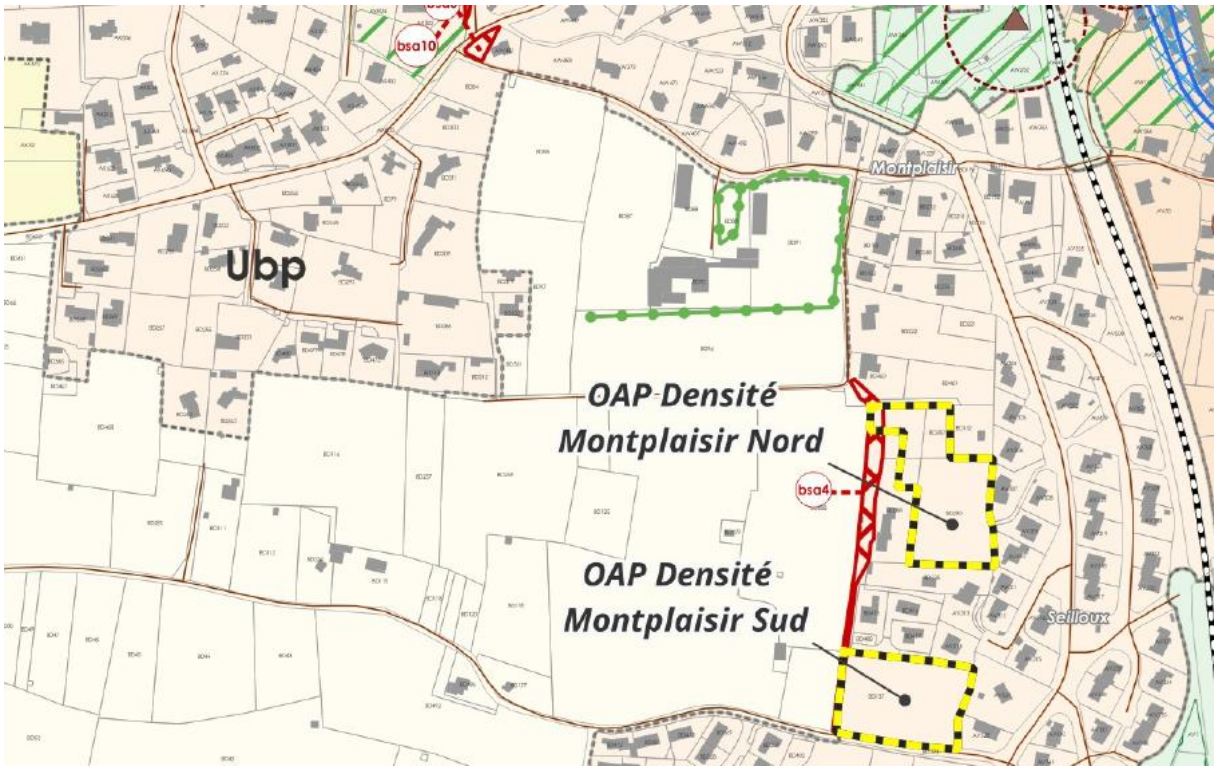
Il semble que ce deuxième sujet soit de nature à simplifier l’exploitation du réseau.

La DRAGA se positionne favorablement à la reprise du réseau sous réserve de sa conformité (Cf règlement d'assainissement), elle doit s'accompagner d'une acquisition publique. L'ER bsa4 sert ainsi à régler également le problème d'assainissement, en permettant sa gestion sous voirie publique à terme.

Il a été convenu que lorsque les aménagements des OAP « Montplaisir » seront réalisés, la CCDRAGA reprendra la canalisation d’eau usées provenant des terrains dont les propriétaires ont constitué une ASL.

La rétrocession concerne uniquement la partie de la canalisation qui passe sur le domaine public de la commune (existant ou à venir).

La partie de la conduite qui ne passe pas ou qui ne passera pas en domaine public, et de fait, qui passe dans les propriétés privées, ne sera pas reprise par la CCDRAGA.



Conclusion de la Commission d'enquête

La réalisation de la voie prévue par l'emplacement réservé bsa4 avec ses réseaux est de nature à répondre à la demande du contributeur et donc de raccorder le réseau d'eaux usées du chemin de l'Equerre.

Le réseau privé de l'ASL pourrait être repris par la collectivité selon les règles et priorités en vigueur..

A la lecture du SDA, on remarque que les réseaux privés d'ASL qui rejettent dans le réseau public ne sont pas représentés, ce qui donne une image lacunaire du réseau.

Cette observation ne modifie pas le projet de PLUiH.

Le SDA devrait être modifié pour représenter les réseaux privés d'ASL dont l'exutoire est le réseau public.

5. 3. 10. Contribution @ 173 M Christian DISPANS (voir R146)

5. 3. 11. Contribution @ 175 M Arkane SOILIHI (voir R249)

Observation

Demande d'autoriser des hauteurs R+1 sur l'OAP des Sureaux

Analyse de la Commission d'enquête

L'OAP densité des Sureaux fait 3000m2 pour un programme de 5 logements.

L'option est de construire en RDC. Le règlement écrit dispose pour la zone Ubp une hauteur maxi

de 7m soit R+1 sauf disposition différente de l'OAP.



La situation en point bas de cette OAP et la configuration en R+1 des constructions avoisinantes conduit à s'interroger sur la contrainte de construction en RDC

Conclusion de la Commission d'enquête

La commission d'enquête suggère que l'OAP autorise des bâtiments en R+1 conformément au règlement de la zone Ubp.
Cette contribution modifie le projet de PLUiH.

5. 3. 12. Contribution @ 189 M Jean-Luc ESTAVOYER

Observation

Demande la création d'un SPR (site patrimonial remarquable) portant sur le centre historique et à titre de disposition transitoire, création d'un périmètre délimité des abords (PDA).

Analyse de la Commission d'enquête

La municipalité s'engage à porter la réflexion d'engager un PDA sur le centre de la commune de BSA qui deviendrait une servitude au PLU

Cette démarche sera engagée par les services de l'Etat (Affaires culturelles) en liaison avec la commune et la communauté de communes.

Conclusion de la Commission d'enquête

La commission d'enquête note la volonté de la commune de s'engager dans une démarche de PDA.
Cette observation modifie pas le projet de PLUiH

5. 3. 14. Contribution @191 M Simon BERTHET-REYNE (doublon 190)

Observation

Demande de changement de zonage de 2 AU à AU et présentation d'un projet

Analyse de la Commission d'enquête

Aujourd'hui les travaux d'aménagement, voirie, réseaux, ... n'ont pas commencé.
La contribution ne propose pas d'éléments en faveur du classement en 1 Au (prête à être construite) de cette zone 2 AU.

Conclusion de la Commission d'enquête : Cette observation ne modifie pas le projet de PLUiH

5. 3. 15. Contribution @ 205 M Jimmy MATRAS (Avocat)

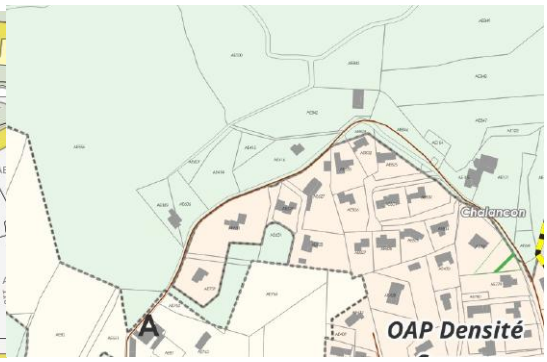
Observation

Demande la constructibilité de la parcelle AE 414, 415 et 607

Analyse de la Commission d'enquête

Ces terrains sont classés en zone N, hors de l'enveloppe urbaine.
Par ailleurs, un contentieux est en cours





Conclusion de la Commission d'enquête:

En application de la loi climat et résilience de 2021 et de ses textes d'application, l'État impose à la communauté de communes DRAGA une consommation maximum d' ENAF (espaces naturels agricoles et forestiers) de 52ha sur la période de validité du PLUiH soit jusqu'en 2036. Le projet de PLUIH consomme l'intégralité de cette surface. Il n'est donc pas possible d'ouvrir à l'urbanisation de terrains en zones A et N qui conduiraient à une augmentation de la consommation d'ENAF.
Le classement de la parcelle AE 414, AE 415 ET AE 607 en zone N est donc confirmé.
Cette observation ne remet pas en cause le projet de PLUiH.
Ce dossier sera à revoir si un jugement inverse était formulé par le tribunal administratif.

5. 3. 16. Contribution @206 M GOOSENS-CHAULIAT

Observation

Classement d'un beau tilleul situé sur ma parcelle AH-0001, au quartier de La Lauze, sur les hauteurs de Bourg Saint Andéol

Analyse de la Commission d'enquête

Le maître d'ouvrage décide que ce sujet sera classé.

Conclusion de la Commission d'enquête

Le tilleul sera classé et mentionné sur le règlement graphique.
Cette observation est susceptible de modifier le projet de PLUiH.

5. 3. 17. Contribution @225 M RAUSCHER

Observation

Remise en cause du traitement de commerces à Bourg Saint-Andéol

En conséquence, je sollicite :

1. **La suppression ou la révision de la servitude commerciale imposée sur le projet LJL** (zone UC – La Rochette), jugée inéquitable et contraire aux principes de liberté économique et de cohérence urbaine définis dans le PLUi-H.
2. **L'harmonisation du traitement des zones UC et 1AUa**, afin de garantir une **égalité de droits** entre porteurs de projets situés dans des contextes urbains similaires.
3. L'inscription dans le rapport d'enquête publique d'une **recommandation pour assurer la liberté d'entreprendre et la cohérence du développement économique local** entre le centre historique et les nouveaux quartiers à vocation résidentielle et mixte.

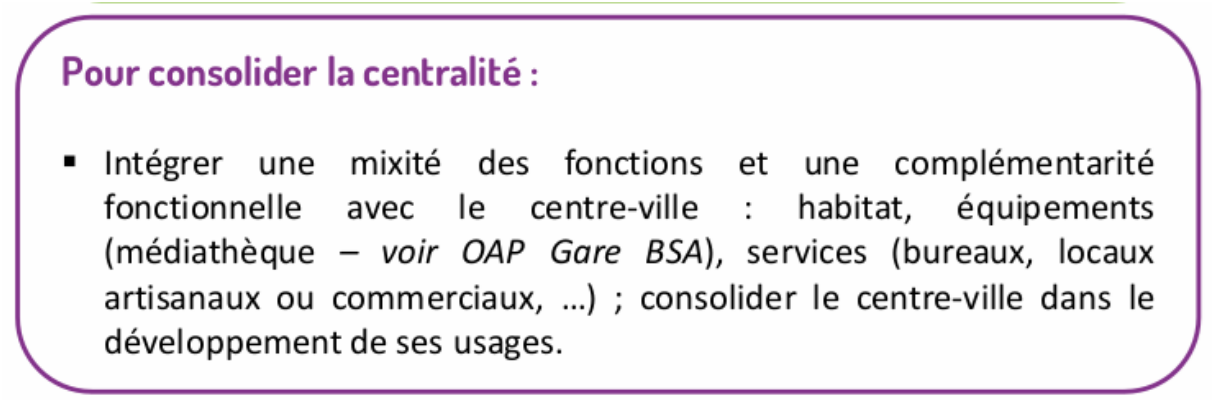
Analyse de la Commission d'enquête

A la lecture du règlement écrit, le traitement des zones UC et 1AUa est tout à fait comparable, en notant une possibilité supplémentaire au niveau de l'hébergement touristique en 1AUa, ce qui n'est pas surprenant puisque les zones UC sont des zones d'habitat collectif.
Le développement du commerce, en application du PADD, fait l'objet d'une OAP thématique spécifique qui vise à préserver la présence de ce type d'activité dans les cœurs de ville et de village.
Extrait du PADD

La vitalité commerciale de l'ensemble des centralités doit être favorisée :

- En confortant les linéaires commerciaux existants et en luttant contre la vacance, ainsi qu'en valorisant les espaces publics ;
- En proscrivant l'installation de commerces de proximité dans les zones d'activités périphériques ;
- En permettant l'accueil des activités artisanales ne générant ni risques ni nuisances dans les zones résidentielles.

La zone 1AUa (OAP Novoceram) comprend le texte suivant:



Les commerces et activités de cette zone sont situés à 400m du centre ville, et à proximité de la gare.

La servitude dite de non-concurrence commerciale est hors champ du PLUi-h.

Il ressort de cette analyse que les dispositions prises dans le projet de PLUiH ne créent pas de différences de traitement sensibles.

Conclusion de la Commission d'enquête
Cette contribution ne modifie pas le projet de PLUiH

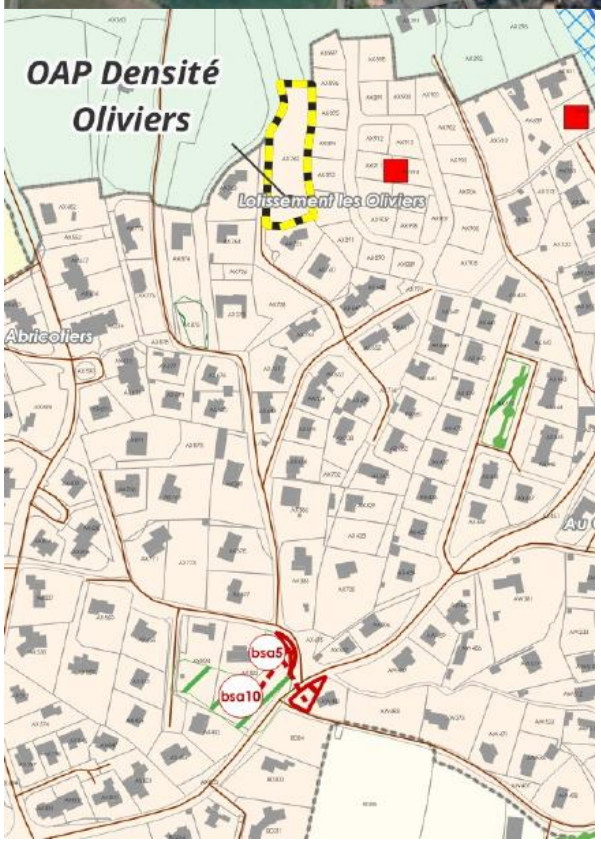
5. 3. 18. Contribution @229 M Antoine GERALD (Voir @146)

5. 3. 19. Contribution @230 Mme Florence RAUSCHER (doublon E231)

Observation
Critique du projet d'aménagement du carrefour entre le chemin de Gérige et l'avenue Albertine Maurin

Analyse de la Commission d'enquête
Il s'agit d'une proposition de plan de circulation avec création de sens unique qui pourrait améliorer la situation actuelle et future avec la réalisation de l'OAP des Oliviers.
La destination des ER bsa5 et bsa10 est d'améliorer les conditions de circulation.
La commission d'enquête suggère qu'une concertation soit conduite pour finaliser les conditions de circulation dans ce quartier et la configuration du carrefour entre la RD358 (avenue Abertine Maurin) et l'impasse de Bellevue.





<u>Conclusion de la Commission d'enquête</u>

La commission d'enquête suggère l'organisation d'une concertation avec le département gestionnaire de la voie et les habitants pour l'organisation de la circulation dans le quartier et l'aménagement du carrefour entre la RD358 (avenue Abertine Maurin) et l'impasse de Bellevue. Le statut de l'emplacement réservé sera reconsidéré à l'issue de l'étude.

Cette observation ne modifie pas le projet de PLUiH.

5. 3. 20. Contribution @232 MIOTTO

Observation

OAP Novoceram

Proposition n° 1 : privilégier l'habitat collectif en augmentant la zone dédiée au collectif plutôt qu'à de l'habitat individuel pour favoriser la densité tout en limitant l'artificialisation et l'imperméabilisation

Proposition n° 2 : prévoir un aménagement qualitatif de l'Avenue du Général de Gaulle en lien avec le futur quartier
Proposition n° 3 : ne pas limiter l'implantation d'activités ou de commerces à la partie Sud de l'opération
Proposition n° 4 : prévoir un espace collectif: jardin, aire de loisirs, etc…
Proposition n° 5 : limiter l'imperméabilisation en réglementant l'emprise au sol et prévoir la création d'un espace vert commun planté

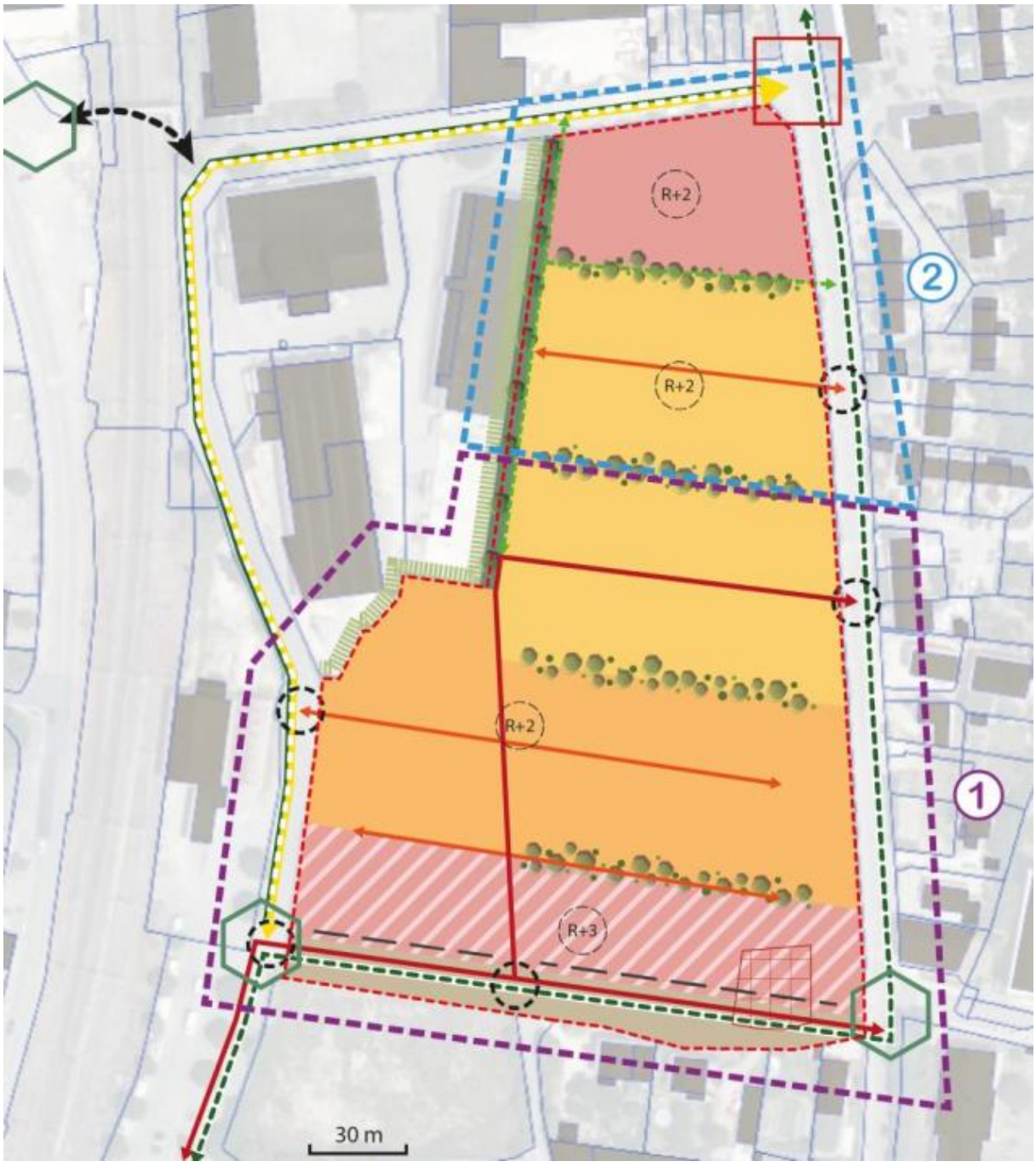
Analyse de la Commission d'enquête

Proposition 1: L'OAP prévoit une densité de 35 logements à l'hectare, ce qui déjà important et au-dessus de la moyenne imposée à Bourg St-Andéol dans le PADD et définie pour obtenir l'objectif de construction de logements à l'horizon du PLUiH. Par ailleurs, le schéma de l'OAP ne considère que des constructions en R+2 et R+3, ce qui est comparable aux formes urbaines environnantes. La part non imperméabilisée pourrait être mieux précisée et développée.

Proposition 2: un aménagement qualitatif de l'Avenue du Général de Gaulle serait de nature à améliorer l'intégration urbaine de l'OAP en continuité avec la réalisation du mail.

Proposition 3: Le territoire environnant l'OAP ne comprend pas de commerces, leur concentration sur un seul site pour des besoins locaux paraît logique. Les activités et services ont leur place a priori sur un secteur dédié et prévu dans des immeubles R+3

Proposition 4: en lien avec la remarque en proposition 1
Proposition 5: idem



La part non imperméabilisée pourrait être mieux précisée et développée.

Proposition 2: un aménagement qualitatif de l'Avenue du Général de Gaulle serait de nature à améliorer l'intégration urbaine de l'OAP en continuité avec la réalisation du mail.

Conclusion de la Commission d'enquête

La commission d'enquête considère que les conditions de réalisation paysagère de l'OAP pourraient être mieux définies ainsi que la part non imperméabilisée .
Un aménagement qualitatif de l'Avenue du Général de Gaulle, de nature à améliorer l'intégration urbaine de l'OAP en continuité avec la réalisation du mail, paraît indispensable.

Cette observation est susceptible de modifier le projet de PLUiH.

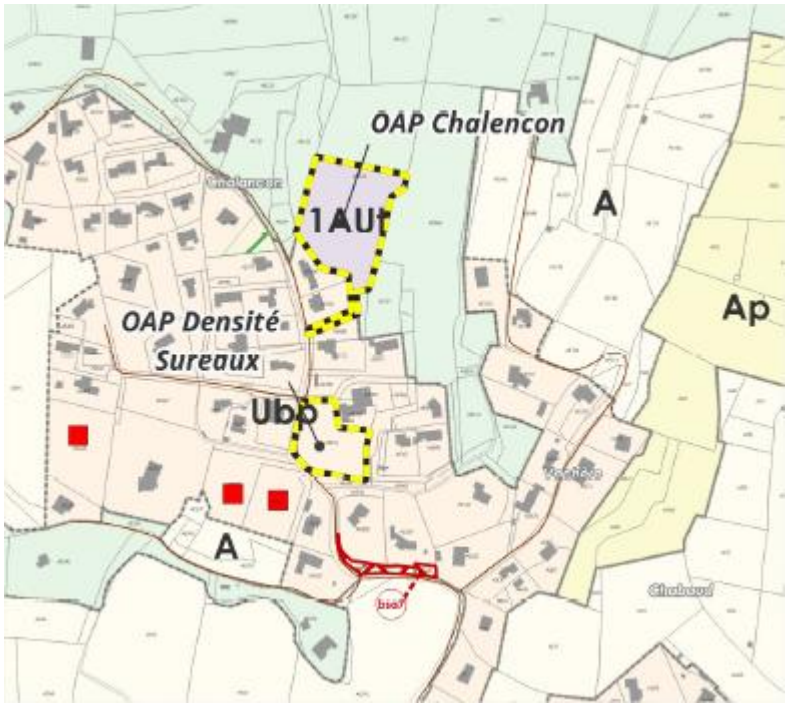
5. 3. 21. Contribution R249 @ Mme Diana SIEMIRADZKA (voir @175)

Observation:

Discussion des dispositions de l'OAP densité les Sureaux avec une demande d'autoriser le R+1

Analyse de la Commission d'enquête

L'OAP est située en point bas. A ce titre des bâtiments en R+1 auront un impact limité sur le paysage et de plus l'emprise au sol sera moindre, ce qui facilitera l'évacuation de l'eau .
Ce terrain est géologiquement difficile avec la présence d'argile et d'eau et un sol peu portant qui conduit à des fondations profondes onéreuses.



Conclusion de la Commission d'enquête

La commission d'enquête suggère que l'OAP autorise des bâtiments en R+1 conformément au règlement de la zone Ubp et pour tenir compte des contraintes de construction dans cette zone.
Cette contribution modifie le projet de PLUiH.



5.4 Gras

5. 4. 1. Contribution @38 observation 1 Commune de Gras

Observation :

l'arbre tilleul n°7 (protégé au titre du L151-23 du code de l'urbanisme) identifié dans le dossier d'Arrêt 1 soit reporté dans ce nouveau projet.

Analyse de la commission d'enquête :

La DRAGA accepte le classement en arbre remarquable de ce tilleul.

Conclusion de la commission d'enquête

Accord pour le classement du tilleul. Il s'agit d'une modification au projet de PLUiH.

5. 4. 2. Contribution @38 observation 2 Commune de Gras

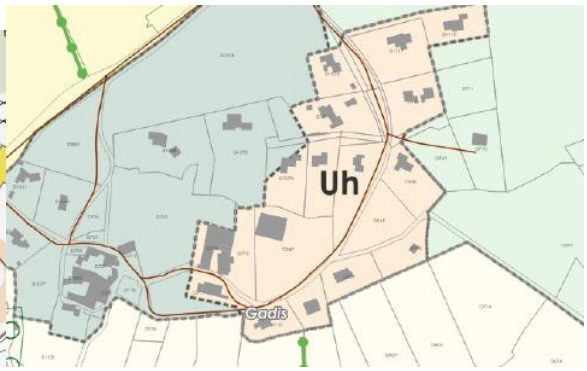
Observation

Revoir le découpage sur la partie Est de Gadis afin qu'elle ne découpe pas la maison bâtie sur la D1096 en deux classements (divisée entre la zone Uh et N)

Analyse de la Commission d'enquête

La parcelle D1096 est effectivement coupée, et la limite entre la zone Uh et Np1 semble passer sur le bâtiment. Il paraît logique de classer l'ensemble de la parcelle en zone Uh soit d'augmenter la zone d'environ 400m2..





Conclusion de la Commission d'enquête

L'ensemble de la parcelle D1096 doit être classée en Uh augmentant cette zone de 400m2.
Cette contribution modifie le projet de PLUiH.

5. 4. 3. Contribution E39 Mme Clavel et Mr César (doublon @111)

Observation

Mme CLAVEL et M. CESAR demandent l'extension de leur maison sur la commune de GRAS parcelle F1042 de 3508m2 avec un bâti de 97 m2

Analyse de la Commission d'enquête

Cette parcelle F1042 est située en zone A. Le règlement écrit prévoit l'aménagement et l'extension mesurée des constructions existantes. Les extensions de plus de 50 m² de surface de plancher, sont autorisées dans la limite de 30% de la surface de plancher initiale et sous réserve de ne pas excéder 200 m² de surface de plancher totale après travaux (à date d'approbation du document d'urbanisme).
Les annexes des habitations (garages, …) sont autorisées dans la limite de 40 m² d'emprise au sol totale, à condition d'être localisées dans un rayon d'implantation de 20 m autour de la construction principale.





Conclusion de la Commission d'enquête

Le classement de la parcelle F1042 en zone A est confirmé. Le règlement écrit de la zone A qui permet des extensions limitées s'applique.
Cette demande ne modifie pas le projet de PLUiH.

5. 4. 4. Contribution R95 Mme Quoniou (doublon R96)

Observation

Demande de changement de destination sur la parcelle 114

Analyse de la Commission d'enquête

Un garage, équipé pour être habitable, existe sur cette parcelle. Le garage appartient à la destination habitation qui est demandée.





Conclusion de la Commission d'enquête

Cette observation ne modifie pas le projet de PLUiH.

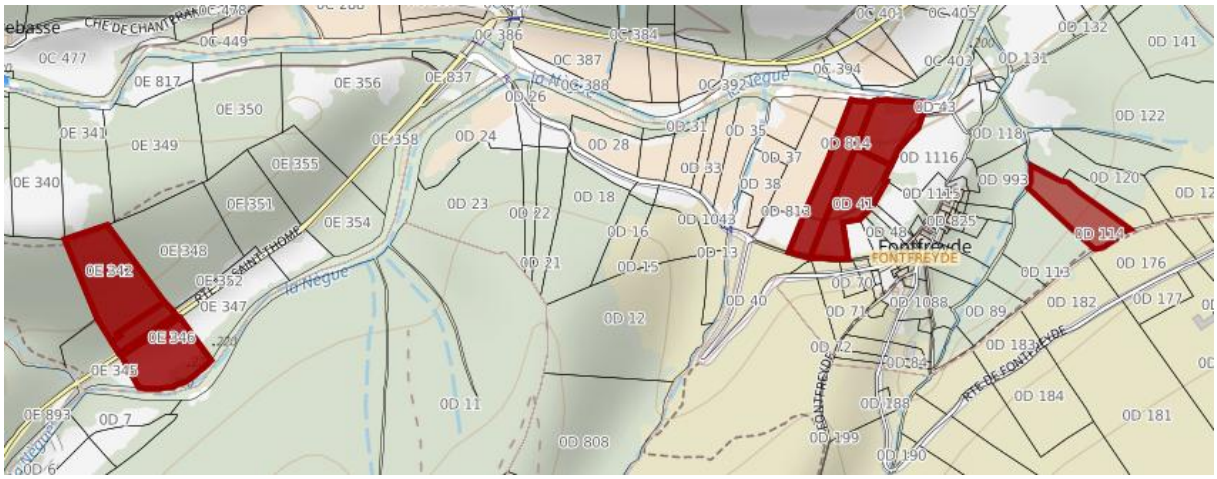
5. 4. 5. Contribution R103 Boyer Chandolas

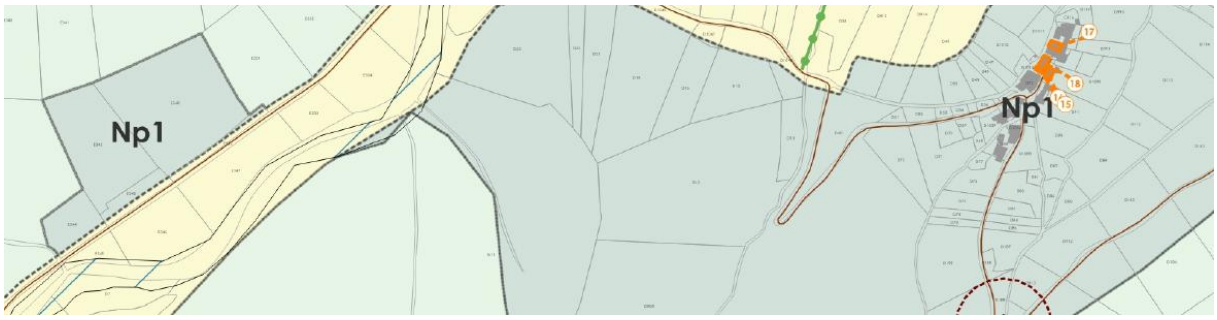
Observation

Demandent la constructibilité des parcelles E342 E343 E346 et D41 D42 D814

Analyse de la Commission d'enquête

Ces parcelles sont situées en zones Ap et Np1. Les parcelles D41-42 et 814 recouvrent une superficie de 1,43ha. et ne peuvent pas être ouvertes à l'urbanisation car non compatibles avec les orientations du PADD (secteur isolé non retenu pour le développement - consommation d'ENAF excessive...)





Conclusion de la Commission d'enquête

Parcelles éloignées de toute urbanisation (voir PADD).
Cette observation ne modifie pas le projet de PLUiH.

5. 4. 6. Contribution R104 MM Marquet Winand (Doublon R105)

Observation

Demande la constructibilité partielle à hauteur de 500m2 de la parcelle D907

Analyse de la Commission d'enquête

Cette grande parcelle de 7585m2 est clairement située en zone A.



Conclusion de la Commission d'enquête

En application de la loi climat et résilience de 2021 et de ses textes d'application, l'État impose à la communauté de communes DRAGA une consommation maximum d' ENAF (espaces naturels agricoles et forestiers) de 52ha sur la période de validité du PLUiH soit jusqu'en 2036. Le projet de PLUIH consomme l'intégralité de cette surface. Il n'est donc pas possible d'ouvrir à l'urbanisation de terrains en zones A et N qui conduiraient à une augmentation de la consommation d'ENAF.
Le classement de la parcelle D 907 en zone A est donc confirmé.
Cette observation ne remet pas en cause le projet de PLUiH.

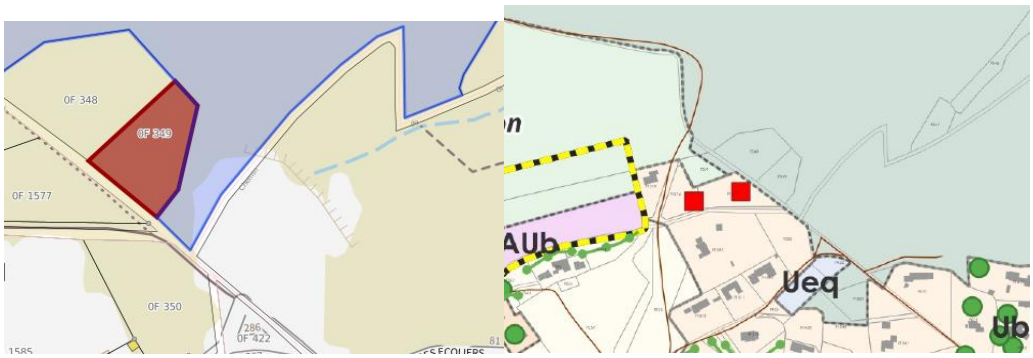
5. 4. 7. Contribution R141 Philippe TAUPENAS

Observation

Demande la constructibilité de la parcelle F349

Analyse de la Commission d'enquête

La parcelle est classée en zone Np1.



Conclusion de la Commission d'enquête

En application de la loi climat et résilience de 2021 et de ses textes d'application, l'État impose à la communauté de communes DRAGA une consommation maximum d' ENAF (espaces naturels agricoles et forestiers) de 52ha sur la période de validité du PLUiH soit jusqu'en 2036. Le projet de PLUIH consomme l'intégralité de cette surface. Il n'est donc pas possible d'ouvrir à l'urbanisation de terrains en zones A et N qui conduiraient à une augmentation de la consommation d'ENAF.
Le classement de la parcelle F 349 en zone Np1 est donc confirmé.
Cette observation ne remet pas en cause le projet de PLUiH.

5.5 LARNAS

5. 5. 1. Contribution @1 Mélanie Sureau

Observation :

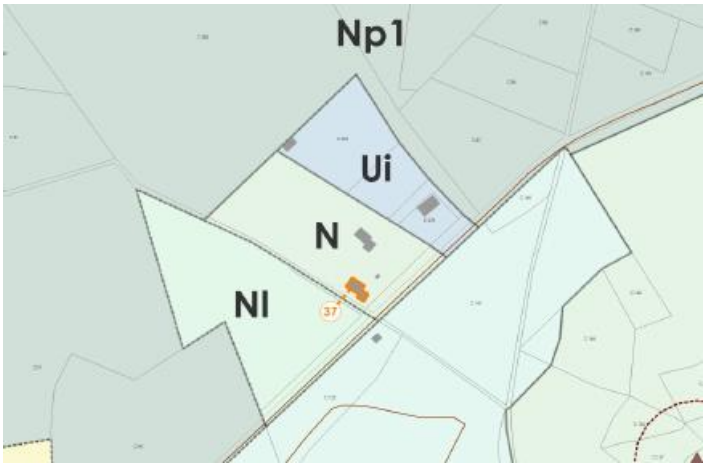
Demande de changement de destination, parcelle C290, du bâtiment agricole en habitation

Analyse de la commission d'enquête :

Il s'agit d'une demande de changement de destination d'un bâtiment agricole.

Le projet de PLUiH identifie ce bâtiment comme un changement de destination possible.

La CDPENAF s'est prononcée défavorablement le 5/06/2025 sur ce changement de destination n°37.



Conclusion de la commission d'enquête

La demande de changement de destination peut être retirée du projet de PLUiH suite à l'avis de la CDPENAF.

5. 5. 2. Contribution @108 de M. GILHARD Stanislas

Observation : Souhaite que mon terrain cadastré N°B 719 d'une contenance de 1Ha 36 a 07 ca, situé quartier "Les Ricorts" à Larnas, soit à nouveau constructible.
Demande identique pour les parcelles B 139 de 3600m2 en zone A et B 140 de 17750m2 en zone N.

Analyse de la Commission d'enquête:

Le terrain B719 est une grande parcelle boisée située en zone N







B 719 EN ZONE N



B 139 ZONE A ET B 140 EN ZONE N toutes les deux en pleine campagne.

Analyse de la Commission d'enquête

Conclusions de la Commission d'enquête

Parcelle B 179

En application de la loi climat et résilience de 2021 et de ses textes d'application, l'État impose à la communauté de communes DRAGA une consommation maximum d' ENAF (espaces naturels agricoles et forestiers) de 52ha sur la période de validité du PLUiH soit jusqu'en 2036. Le projet de PLUIH consomme l'intégralité de cette surface. Il n'est donc pas possible d'ouvrir à l'urbanisation de terrains en zones A et N qui conduiraient à une augmentation de la consommation d'ENAF.
Le classement de la parcelle B 179 en zone N est donc confirmé.
Cette observation ne remet pas en cause le projet de PLUiH.

Parcelle B 139

En application de la loi climat et résilience de 2021 et de ses textes d'application, l'État impose à la communauté de communes DRAGA une consommation maximum d' ENAF (espaces naturels agricoles et forestiers) de 52ha sur la période de validité du PLUiH soit jusqu'en 2036. Le projet de PLUIH consomme l'intégralité de cette surface. Il n'est donc pas possible d'ouvrir à l'urbanisation de terrains en zones A et N qui conduiraient à une augmentation de la consommation d'ENAF.
Le classement de la parcelle B 139 en zone A est donc confirmé. Cette observation ne remet pas en cause le projet de PLUi**H.**

Parcelle B 140

En application de la loi climat et résilience de 2021 et de ses textes d'application, l'État impose à la communauté de communes DRAGA une consommation maximum d' ENAF (espaces naturels agricoles et forestiers) de 52ha sur la période de validité du PLUiH soit jusqu'en 2036. Le projet de

PLUIH consomme l'intégralité de cette surface. Il n'est donc pas possible d'ouvrir à l'urbanisation de terrains en zones A et N qui conduiraient à une augmentation de la consommation d'ENAF.
Le classement de la parcelle B 140 en zone N est donc confirmé.
Cette observation ne remet pas en cause le projet de PLUiH.

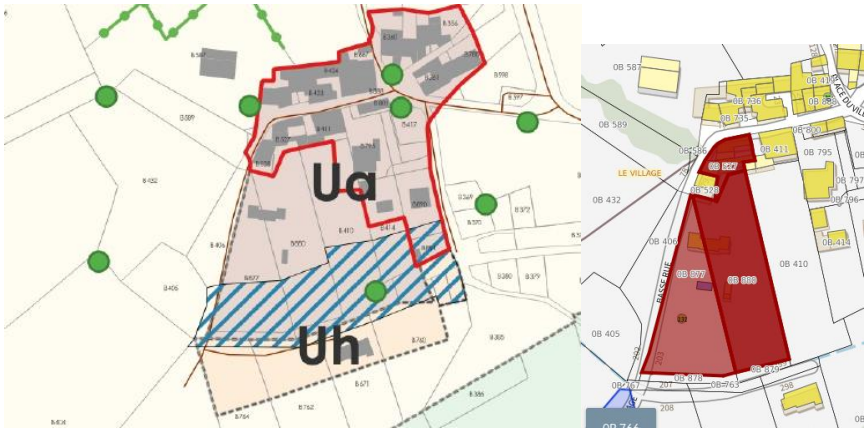
5. 5. 3. Contribution E147 Agnès Gilhard

Observation

Ma maison d'habitation principale se situe au centre du village de Larnas, sur les parcelles B 877 et B 880, d'une contenance d'environ 5000 M2.Je souhaite pouvoir effectuer d'autres constructions sur mon terrain,

Analyse de la Commission d'enquête

Terrains en zone Ua, la partie sud des parcelles est en prairie humide temporaire (zone hachurée)
Les parties des parcelles en zone Ua hors de la zone de prairie humide peuvent être construites dans le respect du règlement écrit.
Dans les espaces identifiés comme mares, prairies humides temporaires et zones humides, au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme, sont interdits :
▪Toute nouvelle construction, extension de construction existante et imperméabilisation ;
▪Tout exhaussement et affouillement de sol ;
▪Tout aménagement de sous-sols et opération d'ancrage ;
▪Tout nouvel aménagement conduisant au drainage des sols ;
▪Tout aménagement de dispositif d'assainissement, même végétalisé ;
▪Tout aménagement susceptible d'altérer le fonctionnement et l'alimentation de la zone humide.
Sont admis sous conditions :
▪Les aménagements légers et démontables de valorisation écologique, paysagère et pédagogique des milieux ;
▪L'adaptation et la réfection des constructions existantes à condition que cela n'entraîne pas une augmentation de l'emprise au sol du bâtiment.
Par ailleurs, la végétation existante devra être maintenue, exceptée dans les cas avérés d'espèces invasives.
Toute altération d'une zone humide, même non identifiée, devra faire l'objet d'une compensation, conformément à la réglementation en vigueur.





Conclusion de la Commission d'enquête

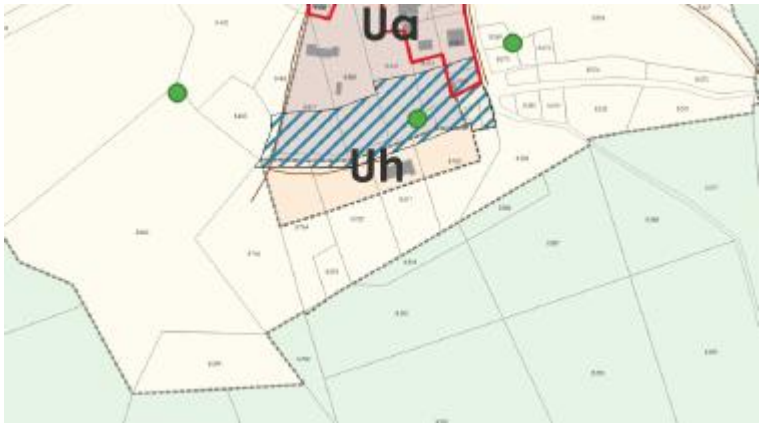
Les parties de parcelles en zone Ua hors de la zone de prairie humide peuvent être construites.
Cette observation ne modifie pas le projet de PLUiH

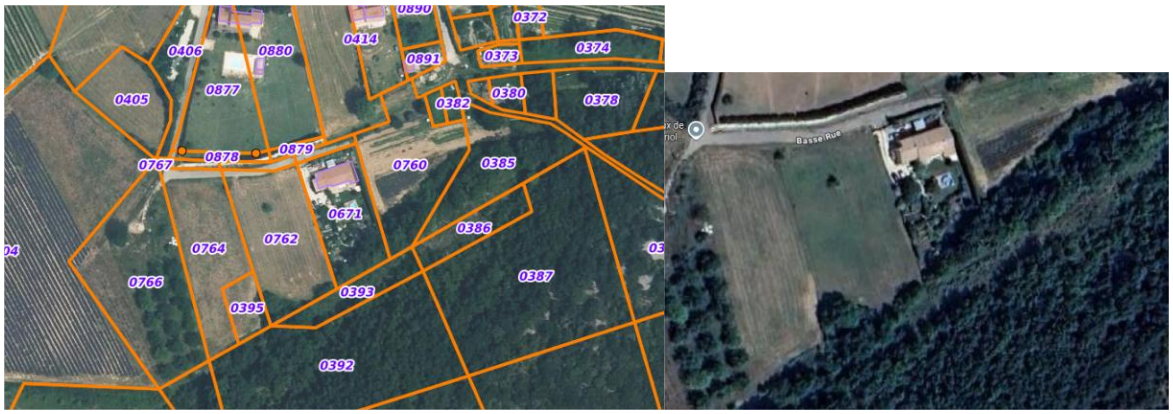
5. 5. 4. Contribution @93 de M. le Maire de LARNAS, CHAZAUT Bernard

Observation : Mr le maire de Larnas souhaite que les fonds de parcelles B671, B760, B762, B764 et B766. qui sont classées en A soient reclassées en N.

Analyse de la Commission d'enquête

La photo aérienne montre que ces parcelles sont actuellement en prairie ou en culture, ce qui justifie un classement en zone A.
Si des constructions devaient être édifiées sur la partie Uh de la zone, l'application de l'OAP lisière et notamment le débroussaillage de 50m jusqu'à la lisière forestière s'applique indifféremment en zone A ou N. Il en est de même pour la zone de protection de 10m pour les produits phytosanitaires.
Il n'y a donc pas de plus-value à classer ces parcelles ou parties de parcelles en zone N.





Conclusion de la Commission d'enquête :

Le classement en zone A des parcelles ou parties de parcelles qui ne sont pas placées en zone Uh paraît approprié.

Cette observation ne modifie pas le projet de PLUiH.

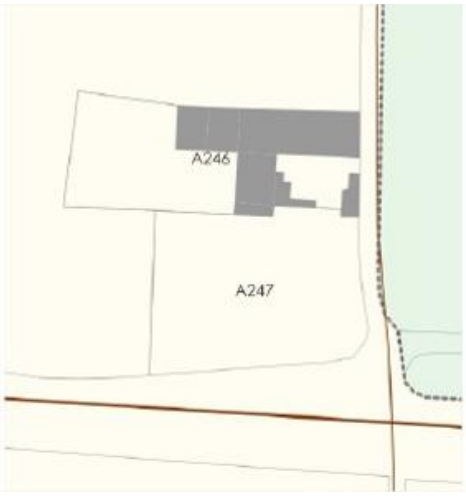


5.6 Saint-Just d'Ardèche

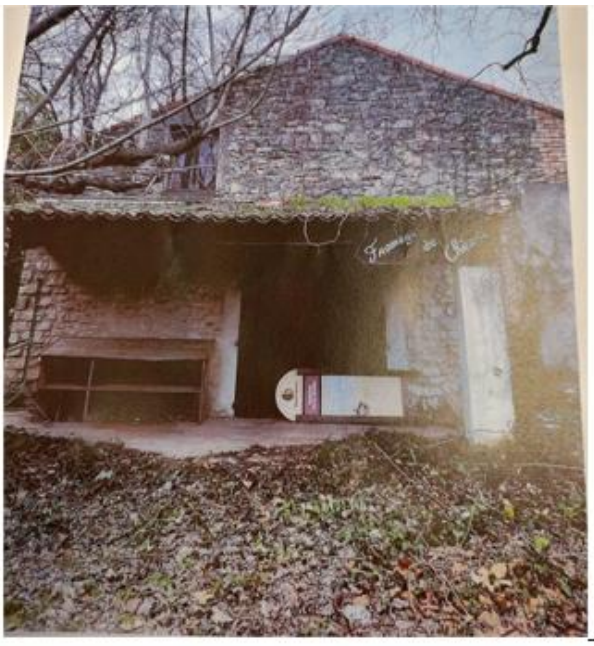
5. 6. 1. Contribution R98 de M. FAURE Louis

Observation : M. FAURE Louis est propriétaire des parcelles A 247 de 1805 m2 et A 246 de 1780 m2 avec un bâti de 707 m2, en zone A. Dans ce bâti il y a le logement de M. FAURE Louis et un magasin de produits frais. Il souhaite le réhabiliter pour faire 3 ou 4 logements. Il me précise qu'autour des parcelles il n'y a plus de vignes, son fils les a toutes arrachées. M. FAURE a été avisé qu'il lui faudra les autorisations d'urbanisme délivrées par la DRAGA et la mairie de Saint Just d'Ardèche. Le parking est tout proche de la bâtisse.

FAURE SAINT JUST D'ARDECHE A 246 ET A 247 en zone A







Magasin du RDC Parcelle A 246 en zone A

Analyse de la Commission d'enquête
Il s'agit d'une demande de changement de destination d'un bâtiment agricole en habitation ou hébergement. Ce changement de destination n'apparaît pas dans le projet de PLUiH.
Un dossier de demande de changement de destination devra être déposé et instruit selon les règles.

Conclusion de la Commission d'enquête
La demande de changement de destination n'a pas été formulée.
En l'absence d'avis de la CDPENAF, cette observation ne modifie pas le projet de PLUiH.

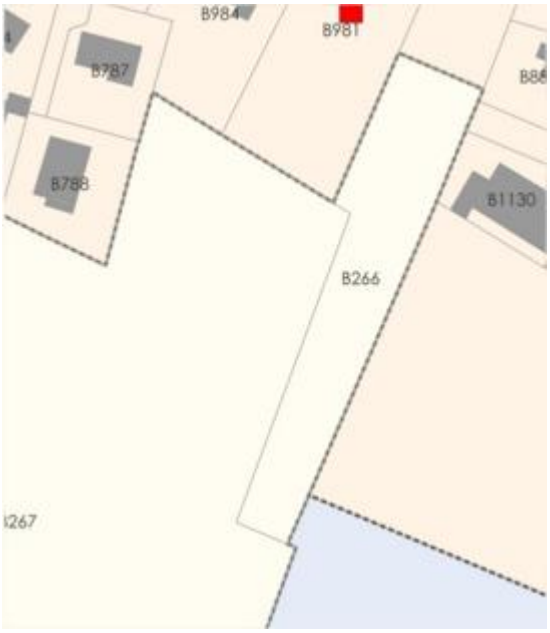
5. 6. 2. Contribution R99 de Mme WARTHMANN DIVOL Yveline

Observation : Mme WARTHMANN DIVOL Yveline souhaite connaître le statut de ses parcelles A 1922, A 1631 et A 1633, et B266.
Pour la parcelle B 266, elle souhaite que la partie supérieure de la parcelle reste en zone constructible comme c'est le cas avec le PLU actuel. Un chemin permet d'y accéder.

Analyse de la Commission d'enquête

La parcelle B266 est en zone A,il s'agit d'une vigne. Cette parcelle fait 20m de largeur au niveau de l'immeuble de logement collectif. La zone de 10m qui devrait être appliquée en protection de cet immeuble par rapport à l'épandage de produits phytosanitaires réduit considérablement la largeur utile de la parcelle.
Cette partie de parcelle est de plus située dans le rayon de 30m par rapport au petit collectif. La parcelle B961 à l'ouest est construite.
La parcelle B266 ne dispose pas d'accès ce qui entraîne le maintien du classement en zone A.







Mme WARTHMANN – DIVOL Yveline A 1922, A1631 et A 1633







Analyse de la Commission d'enquête Les parcelles A 1922, A 1631 et A 1633 sont en zone Ubp.

Conclusion de la Commission d'enquête
Cette observation ne modifie pas le projet de PLUIH.

5. 6. 3. Contribution R100 de Mme ROSIN Isabelle (rien à traiter)

Observation : Des mails vont suivre avant la fin de l'enquête.

Réponse du Maître d'ouvrage : En attendant les contributions officielles pour :
- les changements de destinations : voir remarque précédente
- les arbres remarquables : ok si liste précise avec plan géolocalisant les arbres

- la préservation des murets, : idem que les arbres
- le pont cassé plage - à analyser
- ebc ripisylve : arbitrage réalisé le 18 septembre dernier où l'amendement de St Just a été examiné : les EBC seront réintroduits sur la ripisylve d'Ardèche uniquement
- les cuves des eaux pluviales : il me semble qu'une disposition réglementaire existe déjà à cet effet

5. 6. 4. Contribution de M. BEROULE Alain et sa fille Fiona

Observation : M. BEROULE Alain souhaite connaître le statut de sa parcelle A 1583 de 34731 m2 avec une bâtisse de 956m2 en zone A. M. BEROULE veut réhabiliter sa ferme en logements.

BEROULE PARCELLE A 1583 EN ZONE A







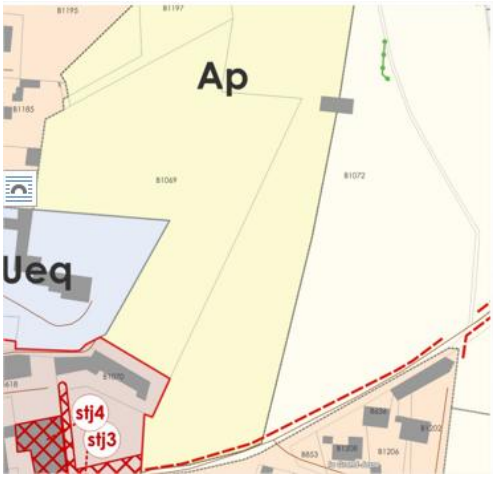
Analyse de la Commission d'enquête
La parcelle A1583 est située en zone A au projet de PLUiH. La demande de Mr Beroule correspond donc à un changement de destination qui n'est pas prévu au projet de PLUiH.
Un dossier de demande de changement de destination devra être déposé et instruit selon les règles.

Conclusion de la Commission d'enquête
Un dossier de demande de changement de destination devra être déposé.
Cette observation ne modifie pas le projet de PLUiH.

5. 6. 5. Contribution R 102 de Mme ALLEGRE Caroline son mari Claude et son fils Clément

Observation : La famille ALLEGRE souhaite connaître le zonage de ses parcelles B 1070 et B 1072.







Analyse de la Commission d'enquête B 1070 zone UA B 1072 zone AP

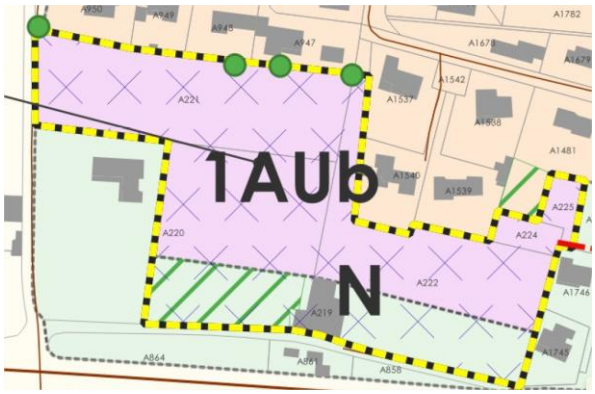
Conclusion de la Commission d'enquête
Pas de demande

5. 6. 6. Contribution C 135 de Mme et M. TAILLARD

Observation :
OAP la Boulade
1- Bâtiment R+1 entraîne masque de visibilité sur le paysage
2- Aucune voie de circulation sur le schéma de principe
3- Collectif en zone nord-est de la parcelle
4- Devenir de la haie qui sépare actuellement du territoire de l'opération?

Analyse de la commission d'enquête : L'OAP "Aménagement LA BOULADE" oriente au voisinage de la propriété MM TAILLARD vers des bâtiments en RDC alors qu'ils craignaient du R+1. Il n'y a pas de projet d'habitat collectif.
Par ailleurs, 19 logements sont prévus pour cette OAP et non 29.
La voie de desserte de ces futurs logements est bien représentée sur le schéma de l'OAP.
Les 4 chênes classés ont bien été pris en compte sur le règlement graphique.
C'est aussi le cas pour la haie en limite de leur propriété..

MM TAILLARD souhaitent être informés des avancées sur cette OAP.





Conclusion de la Commission d'enquête

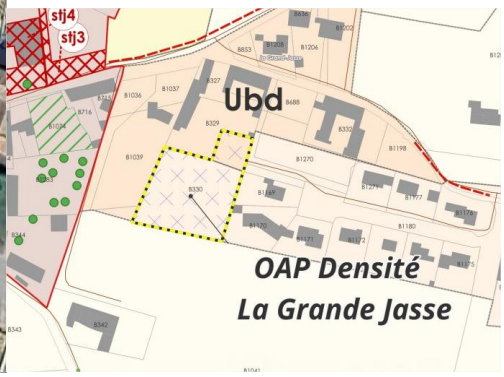
L'analyse de l'observation montre que les demandes sont satisfaites.
Cette observation ne remet pas en cause le projet de PLUiH.

5. 6. 7. Contribution @144 de Mme ALLEGRE Caroline son mari Claude et son fils Clément. 1ère observation. (doublon R97, E145)

Observation ; En mairie de Saint Just d'Ardèche j'ai reçu Mme et M. ALLEGRE et leur fils au sujet de l'OAP densité la Grande Jasse . Ils demandent que le nombre de maisons sur la partie basse du terrain passe de 5 à 4 maisons. Ils demandent également que le seul chemin d'accès à voie unique permettent l'accès facile aux véhicules et en particulier aux véhicules de secours.

Analyse de l'observation:
Ils sont propriétaires de la parcelle B 330 de 3165 m2 qui correspond à l'OAP densité La grande jasse.
Dans la hiérarchie urbaine de DRAGA, la commune de St-Just appartient à la catégorie des bourgs et doit réaliser une densité de 17 logements à l'hectare pour satisfaire les besoins en logements selon la règle définie pour les OAP densité dans les bourgs et en tissu intermédiaire (page 112 du dossier des OAP). Ainsi 17 x 0,3165ha= 5,3 logements. L'OAP densité demande 5 logements minimum, ce qui est conforme à la règle.
L'accès prévu au projet de PLUiH est envisagé par l'impasse de la grande Jasse. Il appartiendra à l'aménageur de définir des communications satisfaisantes. Les services de secours seront consultés lors de l'instruction des autorisations.









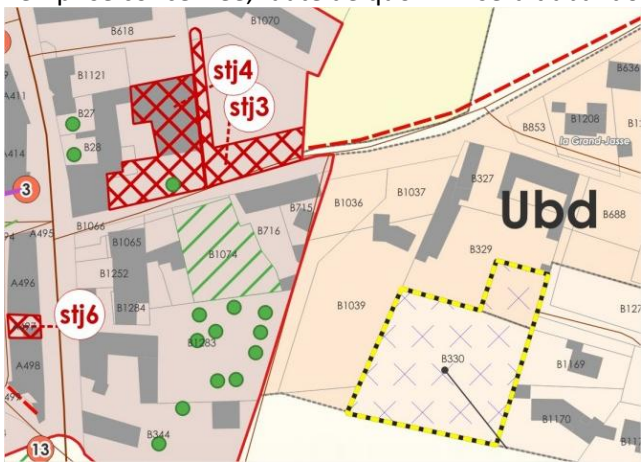
Conclusion de la Commission d'enquête

Compte-tenu du ratio de logements à créer sur la commune défini par le PADD et dont l'application conduirait à la création de 5,3 logements, il n'apparaît pas de justification pour une réduction à 4 logements, Le chiffre de 5 doit être conservé.
Cette observation ne modifie pas le projet de PLUiH.

5. 6. 8. Contribution @144 de Mme ALLEGRE Caroline son mari Claude et son fils Clément. 2ème observation.

Observation : Parcelle B1070 - L'emplacement réservé Stj3. Demande sur les conditions de l'expropriation Mme et M. ALLEGRE demandent les conditions de l'expropriation pour permettre à l'ER STj3 d'être réalisé que cette parcelle dont ils sont les propriétaires ?

Analyse de l'observation:
L'emplacement réservé Stj3 est créé au bénéfice de la commune pour la réalisation d'un cheminement piétonnier sur 1200m2
Il s'agit d'une servitude limitant le droit à construire, puisqu'une autorisation d'urbanisme, et notamment un permis de construire, ne peut être délivré que si son objet est cohérent avec la destination de l'emplacement réservé. Le bénéficiaire de l'emplacement réservé peut faire l'acquisition des terrains à l'amiable ou par voie d'expropriation. Cette servitude n'a pas de limite dans le temps.
En contrepartie de cette servitude, le propriétaire concerné bénéficie d'un droit de délaissement lui permettant d'exiger de la collectivité destinataire de la réserve qu'elle procède à l'acquisition de l'emprise concernée, faute de quoi l'ER serait abandonné.



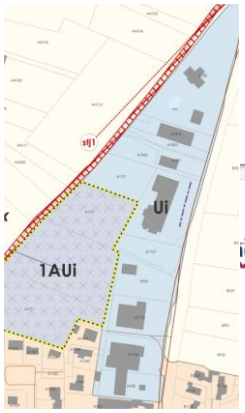
Conclusion de la Commission d'enquête
Cette observation ne modifie pas le projet de PLUiH.

5. 6. 9 Contribution @185 de Mme le Maire de Saint Just d'Ardèche.

Observation : La commune de St Just demande de modifier le recul des constructions sur la zone Ui à 15m au lieu des 18m affichés dans la légende de la planche graphique. Et de reporter ce recul à 15m dans le règlement écrit (titre 2 et titre 4)

Analyse de l'observation:

Le règlement écrit mentionne cette marge de 18m pour la zone UI de St-Just.
Le règlement graphique mentionne ce recul sur une seule parcelle.
La commune ne motive pas sa demande. Cette zone est située en bordure de la RD86, route à grande circulation et hors agglomération.



2. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Sauf dispositions contraires portées sur les documents graphiques (emplacements réservés, marges de recul…), les constructions doivent respecter les dispositions suivantes :

- **En zone Ui et 1AUi** : les constructions doivent respecter un recul minimal de 8 mètres par rapport à l'axe des voies et emprises publiques, sans qu'il puisse être inférieur à 3 mètres de l'alignement de la voie.
- **En zone Ui1** : les constructions doivent respecter un recul minimal de 10 mètres par rapport aux limites des voies et emprises publiques.
- Cette disposition ne s'applique pas pour les constructions ou installations relevant de la sous-destination *« locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ».*
- **En zone Ueq** : les constructions doivent s'implanter :
  - soit en limite des voies et emprises publiques,
  - soit avec un recul minimum de 3 mètres de l'axe.

Cette disposition ne s'applique pas aux ouvrages techniques d'utilité publique.

92

PLUi-H - Communauté de Communes du Rhône aux Gorges de l'Ardèche

- **En zone Ut et 1AUt :** les constructions doivent respecter un recul minimal de 6 mètres par rapport à l'axe de la voie.

Un tronçon, identifié aux documents graphiques du règlement dans la zone Ui de Saint-Just-d'Ardèche, fait l'objet d'une marge de recul de 18 mètres.

La raison de la réduction de 18 à 15m de la marge de recul n'est pas donnée. La marge de 15m s'applique au réseau structurant. Pour la RD86, route à grande circulation, hors agglomération, la zone d'isolation par rapport à l'axe de la voie est de 75m.
La loi n° 95-101 du 2 février 1995, dite loi Barnier, a introduit au sein du Code de l'Urbanisme, l'interdiction de construire dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du Code de la Voirie routière et de 75 mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.

L'article L111-8 du Code de l'Urbanisme prévoit que « *Le plan local d'urbanisme, ou un document d'urbanisme en tenant lieu, peut fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par l'article L. 111-6 lorsqu'il comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.* »

La zone étant déjà construite, l'application de la zone d'isolation doit être réévaluée avec le Département.

Conclusion de la Commission d'enquête : La zone de 18m doit être réévaluée avec le Département. Cette contribution modifie le projet de PLUiH.

5. 6. 10. Contribution R186 de Mme BAGUR (Doublon @193)

Observation : Mme BAGUR demande pour sa parcelle B 501 de 925 m2 avec un bâti de 344 m2 un changement de destination pour y faire 3 logements. Mme BAGUR a fait faire une étude de sol

pour faire poser une micro station d'épuration. Elle attend les réponses des différents services pour avancer dans son projet.

Ancien bâti agricole et habitat vacant pas de siège d'exploitation réseaux élec, ANC et routier OK risque inondation en frange	Les photos et le plan dans le rapport de présentation correspondent à un bâti de la parcelle B 712, non désigné sur le plan de zonage ***Le plan de zonage identifie un ensemble immobilier plus important sur la parcelle B501 bâti à caractère patrimonial au potentiel foncier important***	***Contexte a priori défavorable au changement de destination*** création de logements nouveaux dans un bâti vacant, en interface directe avec des vignes exploitées / risque de conflit d'usage avec les exploitations viticoles

Analyse de l'observation :L'avis de la CDPENAF sur le changement de destination est le suivant:









Conclusion de la Commission d'enquête :

Le changement de destination est refusé par la CDPENAF, il convient donc de supprimer le changement de destination sur le règlement graphique.
Cet observation ne modifie pas le projet de PLUiH.

5. 6. 11. Contribution R201 de M GONNET DAT Urbanisme Observation 1

Observation:

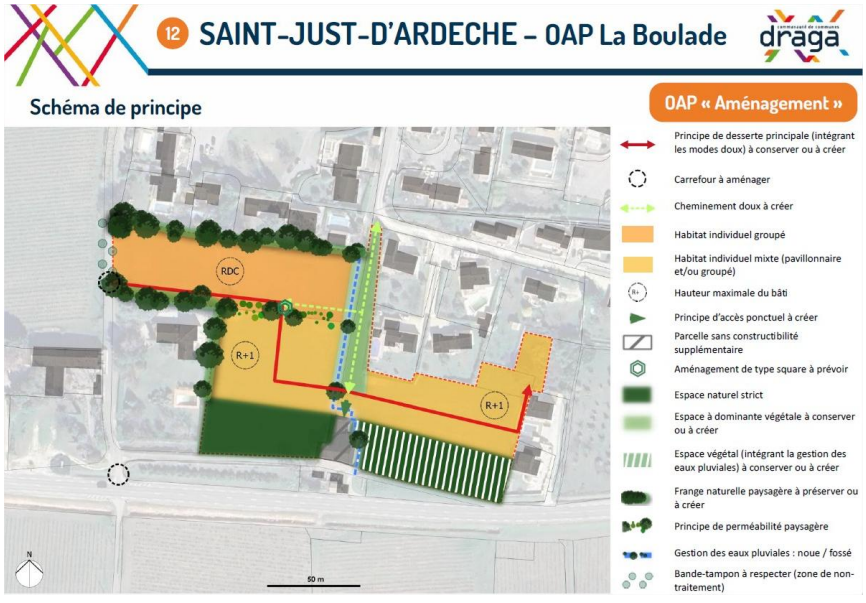
Discussion sur les conditions d'aménagement de l'OAP la Boulade

Il apparaît abusif d'imposer des constructions en RDC sur la partie nord de l'OAP

Analyse de l'observation:

Le contributeur n'indique pas la raison de son intervention.
L'OAP dispose que la partie Nord-Ouest accueillera des typologies groupées uniquement et en RDC.
Le terrain moyen sur cet OAP a une superficie utile de 700m2.
La bande du terrain à construire de cette partie a une dimension de 30m sur 130m. Cette partie de l'OAP devrait accueillir 6 ou 7 logements soit environ 18m à 20m de largeur.
En typologie groupée par 2 ou 3, le RDC reste une option acceptable.
Il est vrai que l'isolation végétale par rapport aux constructions situées au nord élimine les risques de vis à vis, mais la pente du terrain paraît trop faible pour adopter le schéma proposé.





Conclusion de la Commission d'enquête :

Cette observation ne modifie pas le projet de PLUiH

5. 6. 12. Contribution R201 de M GONNET DAT Urbanisme Observation 2

Observation:
La contribution remet en cause l'organisation de l'OAP "creux de la boule" en plaçant les bâtiments R+2 au nord et en remettant en cause le phasage. Soit une mise en cause de la stratégie de l'OAP.

Analyse de l'observation:
Le contributeur n'indique pas la raison de son intervention ni à quel titre il la formule. .
La solution proposée est de mettre les immeubles R+2 a proximité de l'OAP économique de "La Croix Blanche". Les maisons seraient ainsi isolées de la zone d'activités.
La réalisation devrait ainsi commencer par les immeubles au nord, pour respecter la priorité des 10 logements sociaux en 1ère phase, soit par le nord.
La définition de l'OAP du projet de PLUiH permet une bonne transition des lotissements existants vers les bâtiments R+2.
La contribution propose donc des orientations très différentes qui tendent à défavoriser l'emplacement des logements collectifs, ce qui n'est pas le parti adopté au projet de PLUiH.

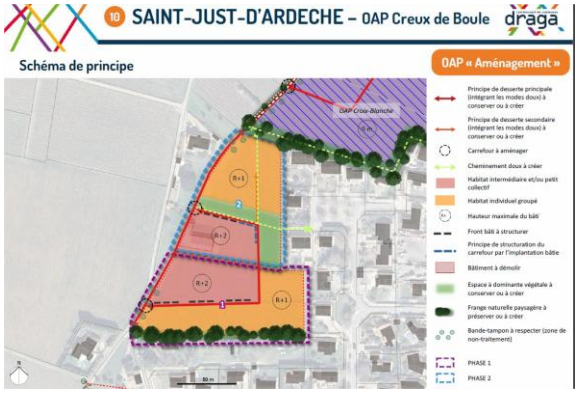
La commune consultée souhaite:

- supprimer les fronts bâtis matérialisés sur l'OAP Creux de Boulle

- inverser le phasage 1 et 2 sur l'OAP Creux de Boulle

- positionner l'habitat collectif au nord (devenu phase 1) et mettre de l'individuel groupé au centre (divisé en phase 1 et 2)

Il s'agit donc d'une refonte complète de l'OAP qui va dans le sens de la proposition du contributeur. Modifiant les principes de composition urbaine, elle change l'économie globale du projet. Une modification de cette ampleur n'est pas possible dans cette procèdure. Une nouvelle enquête serait nécessaire.





Conclusion de la Commission d'enquête :

Cette proposition n'apporte pas de modification au projet de PLUiH.

5. 6. 13. Contribution E218 de M Sophie COSTE-DURIEUX

Observation:

Demande le classement en EBC des ripisylves et de la prise en compte du natura 2000 dans le projet de PLUiH à Saint-Just d'Ardèche.

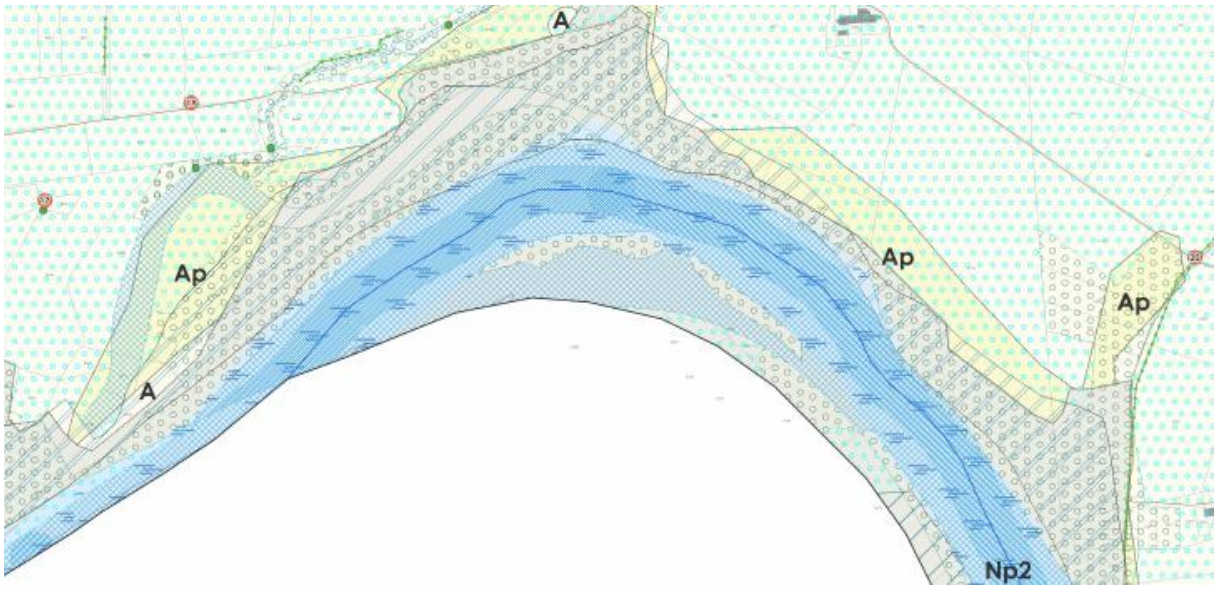
Analyse de l'observation:

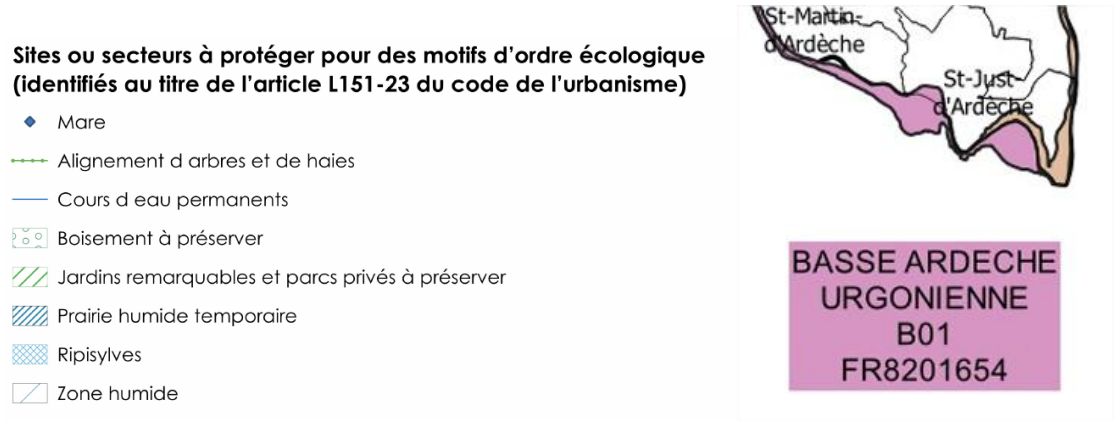
La protection des ripisylves peut s'appliquer sous plusieurs formes au PLUih:

zone N: protection essentiellement par rapport aux constructions
EBC: protection ferme est rigide, difficile à appliquer sur les grandes surfaces
L151-23: protection quasi équivalent mais plus souple à la charge de la collectivité locale
zone non aedificandi de 10m de part et d'autre des cours d'eau (SRADDET AURA)

OAP trame verte et bleue document très adapté

Dans le cas des ripisylves classées en zone natura 2000, il apparaît que le classement en EBC apporte une protection renforcée plus adaptée aux enjeux environnementaux. Le règlement écrit et le règlement graphique devront être modifiés en conséquence .





Conclusion de la Commission d'enquête :

Le règlement écrit et le règlement graphique devront être modifiés pour intégrer un EBC sur le secteur natura 2000 des ripisylves de l'Ardèche et du Rhône.

Cette observation modifie le projet de PLUiH.

5. 6. 14. Contribution R253 de M TOURNAYRE

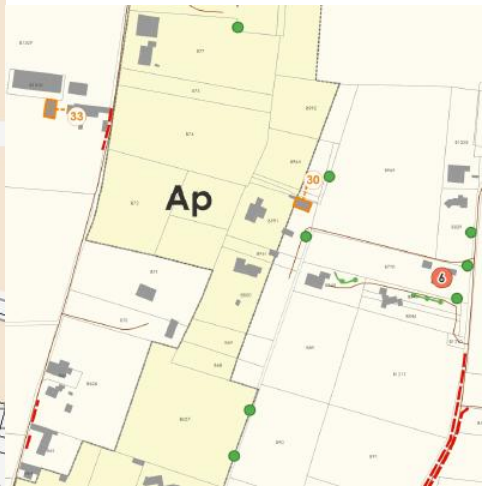
Observation:

Demande un point sur l'instruction d'un changement de destination à St-Just

Analyse de l'observation:

Le changement de destination est le numéro 30 à St-Just.





L'avis de la CDPENAF est le suivant:

Ensemble ayant perdu sa vocation agricole ancienne grange reconvertie en logements / limite d'AOC réseaux : élec Ok, ANC, voirie Ok A priori , pas de siège d'exploitation à confirmer	- le changement de destination porte sur une partie d'un ensemble immobilier - a priori pas de caractère patrimonial - Enserré dans des parcelles de vignes exploitées et interactions négatives potentielles avec l'exploitation des vignes et notamment les traitements (enjeux zones de non traitement) - s'inscrit en zone A	***RAS / Changement de destination paraît envisageable sous réserve de démontrer de la destination habitat existante et de*** *confirmer qu'il ne s'agit pas d'un siège d'exploitation*

Conclusion de la Commission d'enquête :

Si le projet de changement de destination ne touche pas au siège de l'exploitation, selon l'avis de la CDPENAF, cette observation ne modifie pas le projet de PLUiH.
Dans le cas contraire le changement de destination sera refusé.



5.7 Saint-Marcel d'Ardèche

5. 7. 1. Contribution E2 de M. LAURENT Sylvian

Observation : Le STECAL MRC1-NT2 sur la commune de St-Marcel a fait l'objet d'un avis favorable en CDPENAF pour 190m2. Il s'étend sur une parcelle de 3997m2.

La surface de construction de 4 unités touristiques est de 190m2. Il s'agit d'une nouvelle activité secondaire en complément de l'activité agricole principale

La rédaction de la contribution n'est pas très claire en ce qui concerne la prise en compte d'un bloc sanitaire. Si le bloc sanitaire est un bâtiment supplémentaire, un dépôt de dossier modificatif du STECAL sera nécessaire.



Analyse de la commission d'enquête :

Conclusion de la commission d'enquête

Un dossier modificatif du STECAL devra être déposé en cas de création d'un nouveau bâtiment.
A ce stade, le règlement du projet de PLUiH n'est pas modifié.

5. 7. 2. Contribution R6 Bouchon Observation 1

Observation:

Constat que la protection contre les inondations est insuffisante à St-Marcel et propose la réalisation d'un bassin de retenue en amont en demandant qu'un ou des emplacements réservés

soient créés à cet effet.

Analyse de la Commission d'enquête:
La protection contre les inondations est une prérogative de l'Etat. Existe t'il de nouvelles études sur le sujet dimensionnant ces ouvrages et est-ce que l'Etat à mis à jour son porter à connaissance du risque?

Conclusion de la Commission d'enquête

La CE ne dispose pas d'éléments techniques pour définir les caractéristiques du bassin de retenue pour définir un ER.Il est recommandé que la municipalité se rapproche des services de l'Etat pour caractériser les éléments à mettre en œuvre par rapport à l'aléa inondations.
A ce stade, l'observation ne modifie pas le projet de PLUiH.

5. 7. 3. Contribution R6 Bouchon Observation 2

Observation:
Les terrains des OAP Aguilhon et OAP école santé seraient susceptibles de contenir des vestiges archéologiques.

Analyse de la Commission d'enquête:
La DRAC a saisi la commune pour instruire le PC de la maison de santé, elle est donc au fait du projet.

Conclusion de la Commission d'enquête
La DRAC, déjà en connaissance du projet, sera saisie selon les règlements en vigueur pour l'instruction du PC de la maison de santé.
Cette observation n'amène pas de modification du projet de PLUIH

5. 7. 4. Contribution R6 Bouchon Observation 3

Observation:
Regrette l'abandon d'un emplacement réservé pour la construction d'une salle intercommunale ou d'un terrain de sport.

Analyse de la Commission d'enquête:
Il s'agit d'un choix d'aménagement qui n'est pas porté par la communauté de communes et la commune de St-Marcel.

Conclusion de la Commission d'enquête
Cette observation n'engendre pas de modification du projet de PLUiH.

5. 7. 5. Contribution C7 de M. RIEU Michel

Observation : Demande que sa parcelle AO38 soit constructible.



Analyse de la Commission d'enquête
Dans les faits, cette contribution n'est pas recevable car adressée au maire avant l'enquête

Conclusion de la Commission d'enquête
En application de la loi climat et résilience de 2021 et de ses textes d'application, l'État impose à la communauté de communes DRAGA une consommation maximum d' ENAF (espaces naturels agricoles et forestiers) de 52ha sur la période de validité du PLUiH soit jusqu'en 2036. Le projet de PLUIH consomme l'intégralité de cette surface. Il n'est donc pas possible d'ouvrir à l'urbanisation de terrains en zones A et N qui conduiraient à une augmentation de la consommation d'ENAF.
Le classement de la parcelle AO 38 en zone A est donc confirmé. Cette observation ne remet pas en cause le projet de PLUiH.

5. 7. 6. Contribution E8 de Mme CAZABAT Sylvie

Observation :
Demande que les parcelles AO 141 et AO333 soient constructibles.







Analyse de la Commission d'enquête

Les parcelles AO 141 et AO333 respectivement de 3888m2 et 6180m2 sont classées en zone A au projet de PLUiH sur la commune de St-Marcel.

Le classement de ces deux parcelles en zone A paraît tout à fait justifié. Ces deux parcelles et la parcelle AO140 évoquée par Mme CAZABAT représentent plus d'un ha . Leur urbanisation aurait constitué un projet majeur du PLUiH.

Conclusion de la Commission d'enquête

En application de la loi climat et résilience de 2021 et de ses textes d'application, l'État impose à la communauté de communes DRAGA une consommation maximum d' ENAF (espaces naturels agricoles et forestiers) de 52ha sur la période de validité du PLUiH soit jusqu'en 2036. Le projet de PLUIH consomme l'intégralité de cette surface. Il n'est donc pas possible d'ouvrir à l'urbanisation de terrains en zones A et N qui conduiraient à une augmentation de la consommation d'ENAF.
Le classement de la parcelle AO 141 et AO 333 en zone A est donc confirmé.
Cette observation ne remet pas en cause le projet de PLUiH.

5. 7. 7. Contribution C69 de Mme et M. BRUN Doublon R74

Observation :

MM BRUN souhaitent que leurs parcelles AO42 et 43 deviennent constructibles.







Analyse de la Commission d'enquête

Les parcelles AO42 et 43 représentent environ 2000m2, elles sont situées en zone A au projet de PLUiH.

Ce classement est cohérent, la constructibilité ne peut être accordée.

Conclusion de la Commission d'enquête

En application de la loi climat et résilience de 2021 et de ses textes d'application, l'État impose à la communauté de communes DRAGA une consommation maximum d' ENAF (espaces naturels agricoles et forestiers) de 52ha sur la période de validité du PLUiH soit jusqu'en 2036. Le projet de PLUIH consomme l'intégralité de cette surface. Il n'est donc pas possible d'ouvrir à l'urbanisation de terrains en zones A et N qui conduiraient à une augmentation de la consommation d'ENAF.
Le classement de la parcelle AO 42 et AO 43 en zone A est donc confirmé.
Cette observation ne remet pas en cause le projet de PLUiH.

5. 7. 8. Contribution R 70 de Mme BRUN Doublon R77

Observation : Il s'agit d'une demande de rendre constructible la parcelle A128

Analyse de la Commission d'enquête

Cette parcelle est située en zone A dans le projet de PLUiH. Compte-tenu de sa surface de 3431m2, cette parcelle ne peut être considérée comme une dent creuse, elle ne peut passer en zone constructible.





Conclusion de la Commission d'enquête

En application de la loi climat et résilience de 2021 et de ses textes d'application, l'État impose à la communauté de communes DRAGA une consommation maximum d' ENAF (espaces naturels agricoles et forestiers) de 52ha sur la période de validité du PLUiH soit jusqu'en 2036. Le projet de PLUIH consomme l'intégralité de cette surface. Il n'est donc pas possible d'ouvrir à l'urbanisation des terrains en zones A et N qui conduiraient à une augmentation de la consommation d'ENAF. Le classement de la parcelle A 128 en zone A est donc confirmé. Cette observation ne remet pas en cause le projet de PLUiH.

5. 7. 9. Contribution R 71 de M. ALENDA Bastien

Observation : Il s'agit d'une demande sur la constructibilité de la parcelle AC261







Analyse de la Commission d'enquête

La parcelle AC261 contient 1730m2 et est située en zone N .
Cette parcelle est comprise dans l'enveloppe urbaine.
Dans ce secteur est de St-Marcel, 4 groupes de parcelles constituant un hameau sont dans l'enveloppe urbaine et classés en zone N.
Deux décisions sont possibles: classer l'ensemble des hameaux en zone U indice à préciser (à l'exclusion des parcelles et groupes de parcelles formant des unités foncières non construites de plus de 2500m2) ou classer en U la seule parcelle AC261. Dans les 2 cas, il n'y a pas de consommation d'ENAF.
La volonté communale est de limiter l'extension urbaine dans ce secteur et les secteurs voisins.
Un dépôt de dossier de STECAL pourrait être envisagé.

Conclusion de la Commission d'enquête

Cette observation ne modifie pas le projet de PLUiH.

5. 7. 10. Contribution R 73 de M. ASTIER Thomas

Observation :
Demande que la parcelle AD 301 devienne constructible

Analyse de la Commission d'enquête
Cette parcelle est classée à juste titre en zone A selon les critères en vigueur au projet de PLUiH.





Conclusion de la Commission d'enquête
En application de la loi climat et résilience de 2021 et de ses textes d'application, l'État impose à la communauté de communes DRAGA une consommation maximum d' ENAF (espaces naturels agricoles et forestiers) de 52ha sur la période de validité du PLUiH soit jusqu'en 2036. Le projet de PLUIH consomme l'intégralité de cette surface. Il n'est donc pas possible d'ouvrir à l'urbanisation de terrains en zones A et N qui conduiraient à une augmentation de la consommation d'ENAF.
Le classement de la parcelle AD 301 en zone A est donc confirmé.
Cette observation ne remet pas en cause le projet de PLUiH.

5. 7. 11. Contribution R 75 de M. CHARAVET Christian (doublon R245)

Observation : .
Souhaite que sa parcelle AN147 devienne constructible.







Analyse de la Commission d'enquête

La parcelle AN147 fait 5400m2. Compte tenu de son importance, il est difficile de la considérer comme un dent creuse même si elle est enserrée sur 3 côtés. Ce constat est confirmé par l'exclusion de cette parcelle de l'enveloppe urbaine.

Conclusion de la Commission d'enquête

En application de la loi climat et résilience de 2021 et de ses textes d'application, l'État impose à la communauté de communes DRAGA une consommation maximum d' ENAF (espaces naturels agricoles et forestiers) de 52ha sur la période de validité du PLUiH soit jusqu'en 2036. Le projet de PLUIH consomme l'intégralité de cette surface. Il n'est donc pas possible d'ouvrir à l'urbanisation de terrains en zones A et N qui conduiraient à une augmentation de la consommation d'ENAF.
Le classement de la parcelle AN 147 en zone A est donc confirmé.
Cette observation ne remet pas en cause le projet de PLUiH.

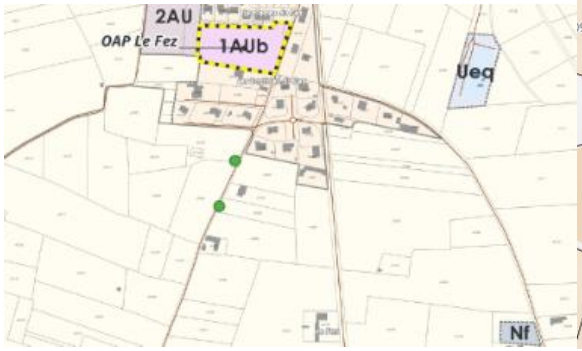
5. 7. 12. Contribution R136 Laurent COINTOT

Observation:

Demande la constructibilité des parcelles A56, AO39, 40, 41 et 334

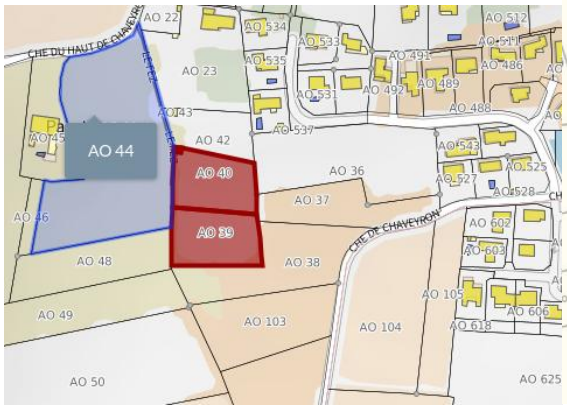
Analyse de la Commission d'enquête:

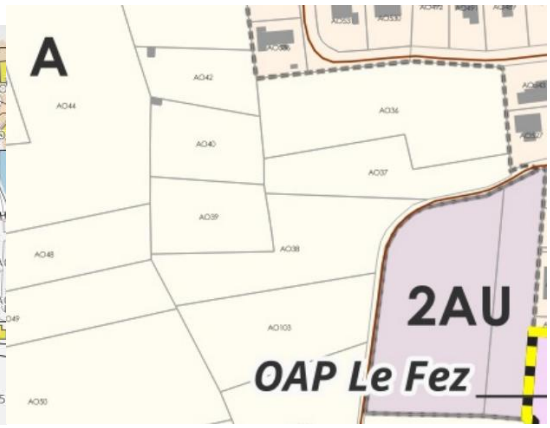
AO334 classée en zone A





AO39, 41, 42 en zone A





A56 en zone N (forêt)





Toutes les parcelles sont en dehors de l'enveloppe urbaine.

Conclusions de la Commission d'enquête
En application de la loi climat et résilience de 2021 et de ses textes d'application, l'État impose à la communauté de communes DRAGA une consommation maximum d' ENAF (espaces naturels agricoles et forestiers) de 52ha sur la période de validité du PLUiH soit jusqu'en 2036. Le projet de PLUIH consomme l'intégralité de cette surface. Il n'est donc pas possible d'ouvrir à l'urbanisation de terrains en zones A et N qui conduiraient à une augmentation de la consommation d'ENAF.
Le classement de la parcelle AO 334 en zone A est donc confirmé.
Cette observation ne remet pas en cause le projet de PLUiH.

En application de la loi climat et résilience de 2021 et de ses textes d'application, l'État impose à la communauté de communes DRAGA une consommation maximum d' ENAF (espaces naturels agricoles et forestiers) de 52ha sur la période de validité du PLUiH soit jusqu'en 2036. Le projet de PLUIH consomme l'intégralité de cette surface. Il n'est donc pas possible d'ouvrir à l'urbanisation de terrains en zones A et N qui conduiraient à une augmentation de la consommation d'ENAF.
Le classement de la parcelle AO39 , AO 41 et AO42 en zone A est donc confirmé.
Cette observation ne remet pas en cause le projet de PLUiH.

En application de la loi climat et résilience de 2021 et de ses textes d'application, l'État impose à la communauté de communes DRAGA une consommation maximum d' ENAF (espaces naturels agricoles et forestiers) de 52ha sur la période de validité du PLUiH soit jusqu'en 2036. Le projet de PLUIH consomme l'intégralité de cette surface. Il n'est donc pas possible d'ouvrir à l'urbanisation de terrains en zones A et N qui conduiraient à une augmentation de la consommation d'ENAF.
Le classement de la parcelle A 56 en zone N est donc confirmé.
Cette observation ne remet pas en cause le projet de PLUiH.

5. 7. 13. Contribution R148 MM PONCET

Observation:
Classer en zone constructible la parcelle AS371

Analyse de la Commission d'enquête:
La parcelle est classée en zone A en dehors de l'enveloppe urbaine.



Conclusion de la Commission d'enquête

En application de la loi climat et résilience de 2021 et de ses textes d'application, l'État impose à la communauté de communes DRAGA une consommation maximum d' ENAF (espaces naturels agricoles et forestiers) de 52ha sur la période de validité du PLUiH soit jusqu'en 2036. Le projet de PLUIH consomme l'intégralité de cette surface. Il n'est donc pas possible d'ouvrir à l'urbanisation de terrains en zones A et N qui conduiraient à une augmentation de la consommation d'ENAF.
Le classement de la parcelle AS 371 en zone A est donc confirmé.
Cette observation ne remet pas en cause le projet de PLUiH.

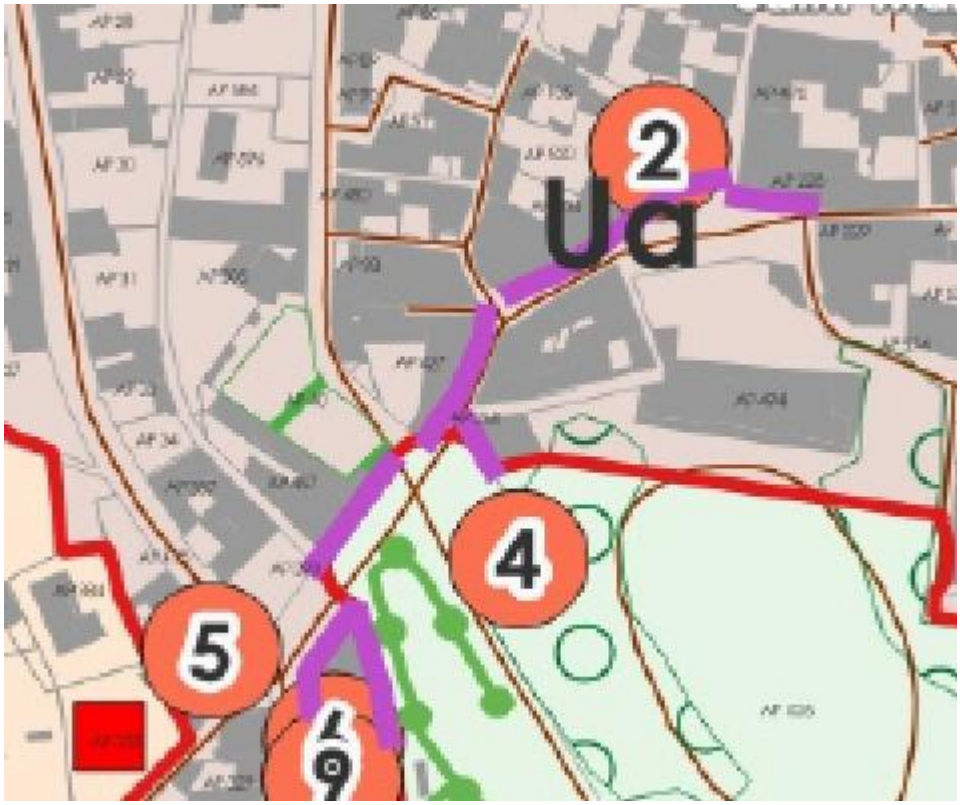
5. 7. 14. Contribution E153 Mr Jean-François SORIANO (doublon E155)

Observation:

Demande de retrait du local 35 rue du Ponteil (Saint-Marcel-d'Ardèche) du périmètre des linéaires commerciaux protégés

Analyse de la Commission d'enquête:





Conclusion de la Commission d'enquête

Le choix proposé dans le projet de PLUiH est de définir un linéaire commercial visant à conserver et développer une activité commerciale dans le bourg. La réussite de la mesure dépendra de la capacité à susciter l'implantation de commerces.
Cette conservation n'est pas de nature à modifier le projet de PLUiH.

5. 7. 15. Contribution C154 Mme Martine VALLOS

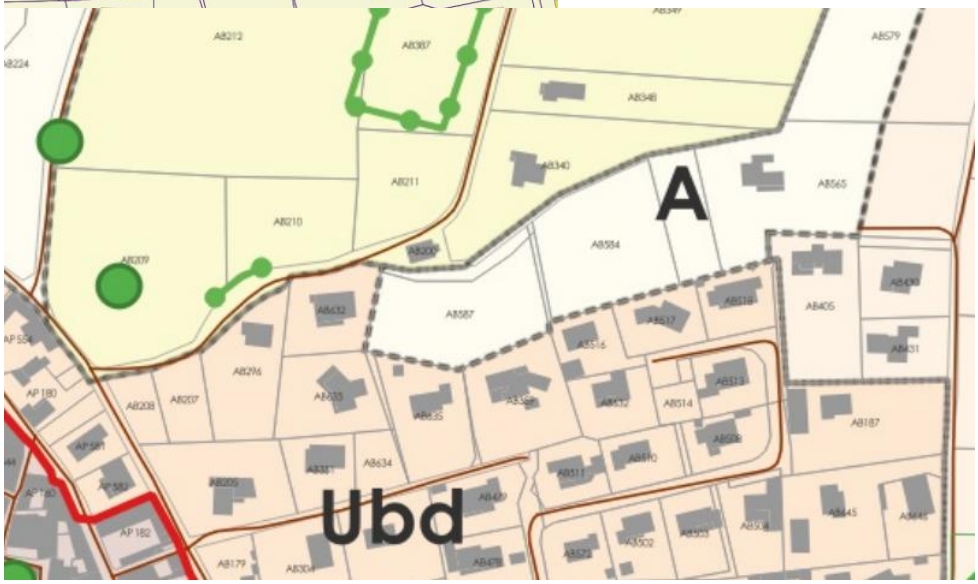
Observation:

Demande que la parcelle AB 587 passe en zone constructible.

Analyse de la Commission d'enquête:

La parcelle AB 587 contient 2312m2. Elle est située en zone A au projet de PLUiH et dans l'enveloppe urbaine.
Le classement en zone U au titre de dent creuse nécessiterait une dérogation à l'urbanisation limitée délivrée par L'Etat après passage en CDPENAF.





Conclusion de la Commission d'enquête

La parcelle AB587 de 2312 m2 pourrait être classée en zone Ubd. Ce classement nécessite un dérogation à l'urbanisation limitée qui n'est pas obtenue.
Sauf obtention de la dérogation, cette contribution ne modifie pas le projet de PLUiH.

5. 7. 16. Contribution E157 Mr Alain Charre Observation 1

Observation:

« Zones de présomptions de prescriptions archéologiques (ZPPA) du territoire »
Pour Saint Marcel, le tableau mentionne 5 zones, mais pas le site « gravettien » du Mas Aguilhon qui fait l'objet de fouilles depuis 2019.

Analyse de la Commission d'enquête:

Extrait du règlement écrit. La zone du mas d'Aguilhon n'apparaît pas dans les zones de présomption de prescription archéologique (voir ci-dessous).
En fait cette zone fait déjà l'objet de fouilles et la DRAC connaît les projets communaux et a alerté la Commune et DRAGA sur la nécessité de la consulter sur les permis de construire.
La liste des ZPPA doit être mise à jour.

Les Zones de Présomption de Prescription Archéologique (ZPPA) du territoire sont :

Commune	Zone de Présomption de Prescription Archéologique		
	Identifiant	Seuil de la saisine	Nature de l'occupation humaine
Bidon	221427	Zone unique Plaine d'Aurelle	Nécropole dolménique
Bourg-Saint-Andéol	221430	Zone 3 Notre-Dame de Coussignac	Bâtiment gallo-romain, chapelle médiévale
	221433	Zone 6 Ville	Agglomération antique et médiévale
	221429	Zone 2 Le Bois Sorbier	Oppidum protohistorique
	221431	Zone 4 Villa du Liby	Villa gallo-romaine
	221428	Zone 1 Chapelle de Chalon	Chapelle et hameau du Moyen Age
	221432	Zone 5 Vallon de Tourne	Bas-relief de Mithra évoquant la possibilité d'un édifice de culte antique lié aux sources
Saint-Just-d'Ardèche	221439	Zone 3 Moulinas	Temple antique, chapelle médiévale
	221437	Zone 1 Aux Plantades	Village protohistorique et gallo-romain
	221438	Zone 2 Au Roc	Atelier de potier antique
	221440	Zone 4 Au Bourg	Villa gallo-romaine
Saint-Marcel-d'Ardèche	221441	Zone 1 Saint-Etienne-de-Dion	Oppidum de l'Age du Fer
	221442	Zone 2 De la Chapelle Saint-Julien à Couron	Villae antiques, chapelle médiévale
	221443	Zone 3 Nigoulin	Atelier de potier antique
	221444	Zone 4 Saint-Jean-de-Tritignan	Commanderie templière, cimetière, atelier de potier du Moyen age
	221445	Zone 5 Le Bourg	Bourg médiéval
Viviers	221457	Zone unique	Occupation au Paléolithique et au Néolithique. Agglomération secondaire antique, évêché dès le Haut Moyen Age
Saint-Montan	225128	Zone 1 : Château et bourg castral	

Conclusion de la Commission d'enquête

La liste des ZPPA doit être mise à jour pour intégrer la zone du Mas Aguilhon.
Cette observation modifie le projet de PLUiH.

5. 7. 17. Contribution E157 Mr Alain Charre Observation 2

Observation:
Accessibilité de l'OAP école-santé depuis la RD 201a et aménagement du carrefour du chemin du stade avec la RD86

Analyse de la Commission d'enquête:
L'OAP école-santé prévoit le réaménagement de la voie primaire d'accès au site (D201A dite Avenue du Rhône) pour sécurisation du secteur

Extrait de l'avis du département:

> • « Ecole-santé » : cette OAP a intégré un enjeu supplémentaire lié à la sécurisation du carrefour avec la RD 201A, afin de redimensionner l'accès des bus. **J'attire votre attention sur le débouché final de la voirie communale longeant le site, dont le gabarit est adapté pour un sens de circulation. Il serait intéressant de repenser à terme le plan de circulation afin de sécuriser particulièrement le carrefour avec la RD 86.**

La commission d'enquête retient que des études doivent être poursuivies en lien avec le département avant le lancement de la réalisation de l'opération.



Sur le chemin du stade, le département gestionnaire de la RD86 ne formule pas de réserves par rapport à l'évolution des conditions de sécurité consécutives à un accroissement de circulation due à la réalisation des OAP.



Conclusion de la Commission d'enquête
Les discussions avec le département pour définir les caractéristiques de l'accès de l'OAP "Ecole-Santé" à la RD 210A doivent se poursuivre.
En l'état, cette observation ne modifie pas le projet de PLUiH.

5. 7. 18. Contribution E157 Mr Alain Charre Observation 3

Observation:
A la suite de l'événement du 14 septembre 2022 qui a durement atteint le village, même si heureusement il n'y a pas eu de victime, il conviendrait :

- de faire une mise à jour du PPRI à la lumière du « Retour d'expérience » de l'événement,

- de vérifier le bon dimensionnement des buses et des caniveaux de récupération des eaux pluviales et de définir diverses mesures destinées à limiter l'aléa

Analyse de la Commission d'enquête:
Voir l'analyse de l'observation 5.7.2

Conclusion de la Commission d'enquête
Voir les conclusions de l'observation 5.7.2

5. 7. 19. Contribution @158 Mme Régine MOYON (doublon R261)

Observation:
Demande de pouvoir mettre en location les parcelles AD22, AD23, AIA 1205

Analyse de la Commission d'enquête:
Les parcelles citées sont situées en zone N en bordure de la RD86 au projet de PLUiH. Ces bâtiments qui faisaient partie de l'ITEP ont été rénovés en logements et loués.
Leur destination est hébergement hôtelier.
Le règlement autorise les destinations logement existantes. La demande consiste à modifier la sous-destination d'hébergement en logement.

La solution proposée est de créer un secteur Ubp qui se substitue au classement actuel en UE.



Conclusion de la Commission d'enquête

La création de cette zone Ubp modifie le projet de PLUiH.

5. 7. 20. Contribution E159 Isabelle ROCHELANDET BOTHOREL

Observation:

Demande de classement des parcelles AO 203 et 200 en constructible

Analyse de la Commission d'enquête:

Les 2 parcelles sont situées en zone A et en dehors de l'enveloppe urbaine



Conclusion de la Commission d'enquête

En application de la loi climat et résilience de 2021 et de ses textes d'application, l'État impose à la communauté de communes DRAGA une consommation maximum d' ENAF (espaces naturels agricoles et forestiers) de 52ha sur la période de validité du PLUiH soit jusqu'en 2036. Le projet de PLUIH consomme l'intégralité de cette surface. Il n'est donc pas possible d'ouvrir à l'urbanisation de terrains en zones A et N qui conduiraient à une augmentation de la consommation d'ENAF.
Le classement de la parcelle AO 203 et AO 200 en zone A est donc confirmé.
Cette observation ne remet pas en cause le projet de PLUiH.

5. 7. 21. Contribution @176 Caryl LAMBERT

Observation:

Discussion sur l'intérêt de l'OAP Ecole Santé

- quid de l'avis des habitants ? Ce projet n'était pas dans le programme de la liste élue, qui parlait d'un projet de rénovation de l'école publique.

- quid des bâtiments qui seront inoccupés,en plein centre du village ? Aucun projet n'est annoncé, ce qui est nécessaire,

- quid de la vie du village sans l'afflux quotidien des parents d'élèves ? Ces quatre dernières années, le village a déjà perdu une pharmacie, un boulanger (il en reste un sur les deux), un boucher, un primeur, un médecin (il en reste un sur les deux)...

- quid de ce projet de rénovation ? Pourquoi n'est il pas chiffré ? Je suis parent d'élève, je vis l'école au quotidien, et il suffirait de peu pour que ces bâtiments soient au goût du jour".

- quid de la cantine et du périscolaire ? Rien n'est annoncé pour l'heure pour les élèves de l'école privée. Comment iront-ils de leur école au nouveau bâtiment ? Comment feront-ils les deux kilomètres séparant les deux structures ? En bus ? A pied ? La commune va-t-elle garder le bâtiment cantine actuel pour seulement les classes de l'école privée ?

Ce projet est juste incompréhensible, et rien ne semble réellement le justifier...le village n'a tout simplement pas besoin de nouvelle école.

Analyse de la Commission d'enquête:

La partie justification des choix du rapport de présentation donne les éléments suivants:

Synthèse du secteur d'OAP Aménagement à vocation d'équipements

Secteur d'OAP Aménagement à vocation d'équipements	
Commune	***Surface en ha***
Bourg périphérique	
Saint-Marcel-d'Ardèche	0,99

Une unique OAP Aménagement, située en entrée de ville Est de Saint-Marcel-d'Ardèche, est principalement dédiée à l'équipement visant à renforcer de l'offre de soins et santé et à regrouper l'accueil des enfants sur un même site. L'accueil de commerces spécifiques est également souhaité sur le site (se référer aux principes de l'OAP).

Ces éléments répondent peu aux questions posées par la contributrice.

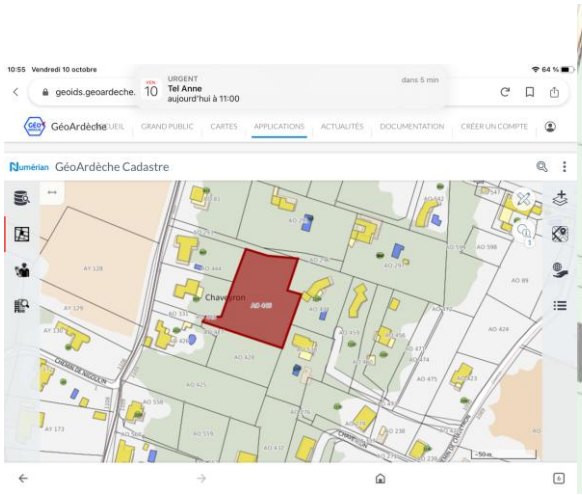
La recherche d'éléments de discussion dans le bilan de la concertation n'est pas plus riche.



Conclusion de la Commission d'enquête
La commission d'enquête recommande que la concertation soit poursuivie sur ce projet qui à l'évidence fait débat dans la commune.
Cette observation ne modifie pas le projet de PLUiH.

5. 7. 22. Contribution E178 de Mr Laurent Brousse

Observation: demande que sa parcelle A0 446 classée en zone N devienne constructible car elle est entourée d'habitations et réseaux à proximité







Analyse de la Commission d'enquête: Toutes les parcelles autour de la parcelle AO446 sont classées en zone N. La parcelle n'est pas dans l'enveloppe urbaine et a une contenance de 3155m2 au-dessus du seuil pour la qualifier de dent creuse.

Conclusion de la Commission d'enquête

En application de la loi climat et résilience de 2021 et de ses textes d'application, l'État impose à la communauté de communes DRAGA une consommation maximum d' ENAF (espaces naturels agricoles et forestiers) de 52ha sur la période de validité du PLUiH soit jusqu'en 2036. Le projet de PLUIH consomme l'intégralité de cette surface. Il n'est donc pas possible d'ouvrir à l'urbanisation de terrains en zones A et N qui conduiraient à une augmentation de la consommation d'ENAF.
Le classement de la parcelle AO 446 en zone N est donc confirmé.
Cette observation ne remet pas en cause le projet de PLUiH.

5. 7. 23. Contribution E179 Mairie de St-Marcel observation 1

Observation :

Modifications du linéaire commercial

- Parcelle cadastrée AP 101 rajouter l'implantation du linéaire commercial sur la parcelle
- Parcelle cadastrée AP 427 Retirer l'implantation d'un linéaire commercial dans la rue du Ponteil
- Parcelle cadastrée AP 427 rajouter l'implantation du linéaire commercial côté rue du Barry Ouest

Analyse de la Commission d'enquête:

Il s'agit d'adaptations mineures de la définition du linéaire commercial.
Ainsi qu'indiqué dans l'analyse de l'observation 5-7-14, le choix proposé dans le projet de PLUiH est de définir un linéaire commercial visant à conserver et développer une activité commerciale dans le bourg. La réussite de la mesure dépendra de la capacité à susciter l'implantation de commerces. La mairie demande ici d'adapter à la marge le linéaire commercial.
Le règlement écrit indique que le linéaire commercial s'applique des deux côtés de la rue.

La demande consiste donc à créer 2 segments de linéaire commercial sur la première parcelle de chacune des rues du Barry et de La Riaille.

Les propriétaires touchés par ces modifications devront être informés.



Conclusion de la Commission d'enquête

La commission d'enquête ne s'oppose pas à la demande de la mairie de modifier le linéaire commercial représenté sur le règlement graphique en créant 2 segments de linéaire commercial sur la première parcelle de chacune des rues du Barry et de La Riaille. Les propriétaires des parcelles concernées seront informés

Cette observation modifie le projet de PLUiH

5. 7. 24. Contribution E179 Mairie de St-Marcel observation 2

Observation :

Modification d'emplacements réservés

- Emplacement réservé n° 6 par la commune pour le parking de la salle de Font de Mazade : se référer à la pièce jointe n° 1 sur le plan de bornage effectué et mettre à jour la dimension de l'emplacement réservé sur le plan de zonage
- Emplacement réservé n° 1 (Chemin du Moulas à OAP Centre de santé école)

Modification du cheminement voir pièce jointe n° 2 et prendre en compte la modification du tracé.

- OAP Mas Aguilhon Information à rajouter dans l'OAP. Le site pourra faire l'objet de fouilles archéologiques

- Parcelle AP 541/540 : Rajouter un emplacement réservé sur ces parcelles avec au RDC implantation de commerces à créer et à l'étage logements locatifs.

Analyse de la Commission d'enquête:
Pour l'ER6, il s'agit d'une augmentation d'environ 1500m2 de la surface qui s'étend en zone A. Une dérogation préfectorale doit être obtenue.
ER1 modification du cheminement en passant le long de la RD
OAP Mas d'Aguilhon. La phrase "le site pourra faire l'objet de fouilles archéologiques" sera rajoutée.
Création d'un nouvel emplacement réservé sur les parcelles AP 540 et AP 541 avec au RDC implantation de commerces et à l'étage logements locatifs. Les propriétaires devront être avertis.
La CE donne son accord sur ces dispositions à l'exception de l'ER6.

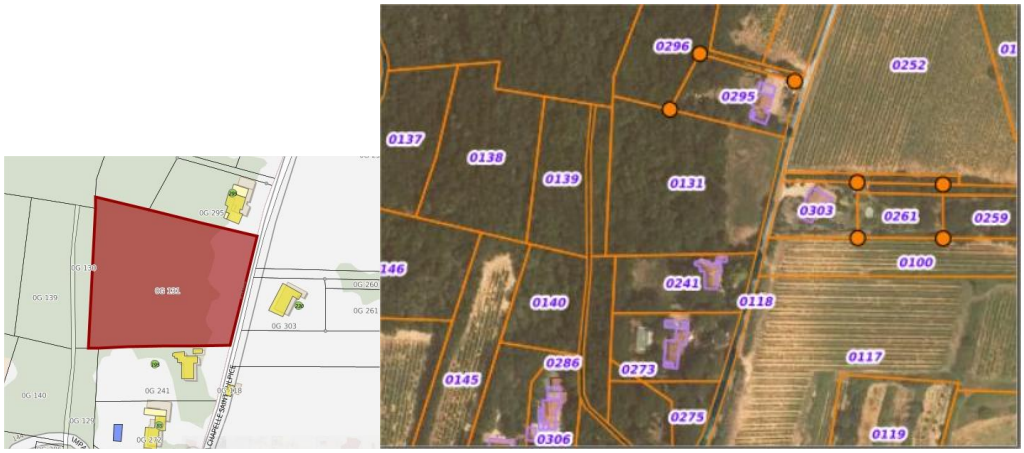
Conclusion de la Commission d'enquête
La commission d'enquête ne s'oppose pas à ces modifications sauf à l'extension de l'ER6.
Cette observation modifie pas le projet de PLUiH.

5. 7. 25. Contribution R187 de Mme et M. RODIER

Observation : Monsieur RODIER est venu en mairie de Saint Just pour sa parcelle G 131 de 7260m2 sur la commune de Saint Marcel d'Ardèche. Il demande que cette parcelle soit constructible .

Analyse de la commission d'enquête :
Cette parcelle est classée en zone NP2 donc non constructible.

Elle est par ailleurs située en dehors de l'enveloppe urbaine.





Conclusion de la Commission d'enquête

En application de la loi climat et résilience de 2021 et de ses textes d'application, l'État impose à la communauté de communes DRAGA une consommation maximum d' ENAF (espaces naturels agricoles et forestiers) de 52ha sur la période de validité du PLUiH soit jusqu'en 2036. Le projet de PLUIH consomme l'intégralité de cette surface. Il n'est donc pas possible d'ouvrir à l'urbanisation de terrains en zones A et N qui conduiraient à une augmentation de la consommation d'ENAF.
Le classement de la parcelle G 131 en zone Np2 est donc confirmé.
Cette observation ne remet pas en cause le projet de PLUiH.

5. 7. 26. Contribution @197 de Mme COURTILLAT BAGUR

Observation: Mme COURTILLAT BAGUR demande qu'un morceau de sa parcelle devienne constructible AT 73 de 5975 m2 avec un bâti de 410 m2 ou AT 122 de 8306 m2.

Analyse de l'observation







Analyse de la Commission d'enquête: Les deux parcelles AT 73 et AR 122 sont toutes les deux en zone agricole éloignée du centre bourg, il faut éviter le mitage. De plus ces deux parcelles sont entourées au trois quart de vignes exploitées.

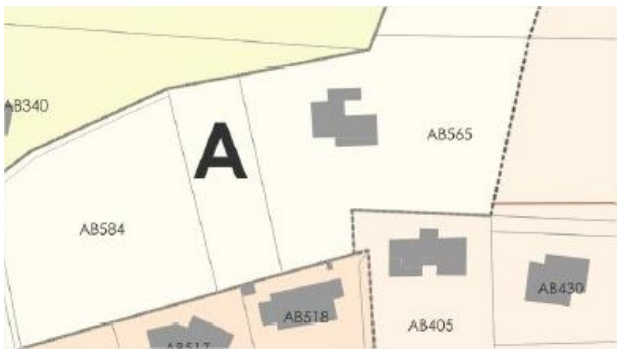
Conclusion de la Commission d'enquête
En application de la loi climat et résilience de 2021 et de ses textes d'application, l'État impose à la communauté de communes DRAGA une consommation maximum d' ENAF (espaces naturels agricoles et forestiers) de 52ha sur la période de validité du PLUiH soit jusqu'en 2036. Le projet de PLUIH consomme l'intégralité de cette surface. Il n'est donc pas possible d'ouvrir à l'urbanisation de terrains en zones A et N qui conduiraient à une augmentation de la consommation d'ENAF.
Le classement de la parcelle AT 73 et AT 122 en zone A est donc confirmé.
Cette observation ne remet pas en cause le projet de PLUiH.

5. 7. 27. Contribution E 209 Contribution de Mme PY

Observation: Demande du classement de la parcelle AB 565 à St-Marcel





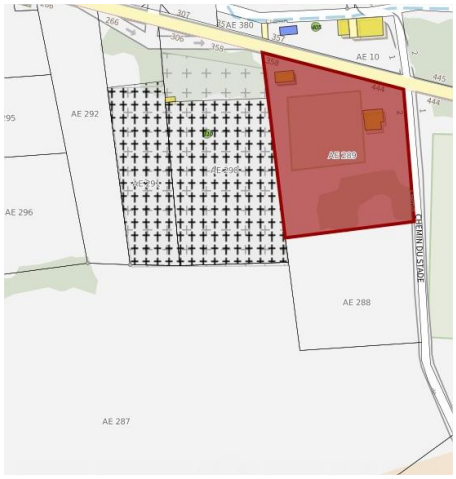


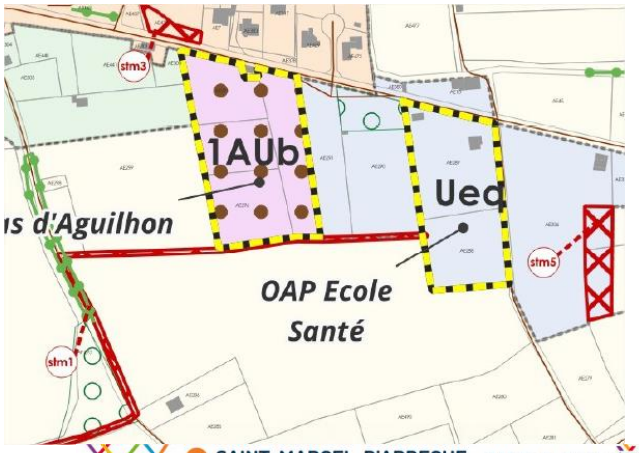
Analyse de la Commission d'enquête: Madame PY dans son message demande la confirmation du zonage de sa parcelle AB 565 de 4751 m2 avec un bâti de 176 m2. Après avoir consulté le règlement graphique, cette parcelle est classée en partie ouest en zone A et en partie est en zone Upb sur environ 1640m2.

Conclusion de la Commission d'enquête La partie est de la parcelle est en Ubp. La partie ouest qui contient la maison est en zone A. Cette observation ne modifie pas le projet de PLUiH

5. 7. 28. Contribution E228 de Mme SALADIN Marie Laurence

Observation: Risques relatifs à l'aménagement des parcelles AE 288 et AE 289 où un projet d'une future école publique à Saint Marcel d'Ardèche est en cours d'élaboration.(la sécurité des enfants, accès dangereux, inondations, fenêtres exposées plein sud.









Analyse de la Commission d'enquête: Mme SALADIN vigneronne exploite la parcelle AE 287 de 40085 m2. Elle informe la commission d'enquête qu'elle est voisine de l'OAP "école-santé". Mme SALADIN fait part des risques d'accès dangereux, d'inondations, et des fenêtres exposées plein sud. Quand on regarde le règlement graphique on peut voir qu'une OAP Ecole Santé est prévue avec en rdc un groupe scolaire à créer, mais aussi un parking, un centre de santé avec une pharmacie, des équipements sportifs. Une frange naturelle paysagère sera créée entre la parcelle AE 287 exploitée par Mme SALADIN et cette OAP. Une bande tampon zone de non traitement devra être respectée entre la parcelle AE 287 et la AE 288. L'orientation des fenêtres plein sud n'est pas visible, mais probable. L'accès à la zone se fera par un carrefour avec la RD201A.

L'OAP ne définit pas précisément les caractéristiques du projet, mais seulement les orientations et les éléments de programmation. Comme évoqué plus haut dans d'autres contributions, il apparaît nécessaire qu'une concertation soit conduite pendant l'élaboration du projet.

Principes complémentaires aux orientations générales et au schéma

OAP « Aménagement »

Programmation et principes d'aménagement spécifiques :

- Conservation de la zone de tri sélectif existante.
- Conservation du bâtiment existant au Nord de l'OAP, correspondant au local ADN (fibre optique).
- Relocalisation de l'aire de tennis actuelle au Sud du stade, hors du périmètre de l'OAP.
- Construction du groupe scolaire : de plain-pied, et toiture-terrasse.
- Construction du centre de santé et de la pharmacie sur la partie Nord.
- Adaptation de la voirie interne aux flux et mutualisation des aires de stationnement entre groupe scolaire et maison de santé avec intégration d'un coefficient d'espaces verts de 20%, visant à limiter au maximum l'imperméabilisation des sols.
- Réaménagement de la voie primaire d'accès au site (D201A, dite Avenue du Rhône) pour sécurisation du secteur.
- Conserver ou planter un arbre de moyenne tige pour 6 places de stationnement créées.
- Préserver la haie de sapins au Nord du secteur, élément primordial pour conserver une entrée de ville qualitative.
- Intégration des nouvelles constructions dans ce secteur d'entrée de ville peu urbanisé (toitures-terrasses, hauteur à moduler selon l'usage). Pour les dispositions paysagères spécifiques à mettre en place dans le cadre de l'aménagement de l'entrée de ville Est de Saint-Marcel-d'Ardèche, se référer à *l'OAP thématique Entrées de ville* correspondante.
- Le poste de relevage public sera réhabilité. Toutefois, la création d'un poste privé sera nécessaire pour assurer le traitement optimal des eaux usées.
- Ne pas orienter les espaces extérieurs du groupe scolaire sur la limite séparative Sud.
- Cette OAP est concernée par une bande tampon de non-traitement (franges Sud et Sud-Ouest) de 20 mètres. Celle-ci sera végétalisée. Une haie arbustive sera créée en limite séparative Ouest. La haie arbustive située en limite séparative Sud sera renforcée.
- Pour les dispositions paysagères spécifiques à mettre en place dans le cadre du traitement de la lisière avec les espaces agricoles, se référer à *l'OAP thématique Lisières*.

Cette OAP vise par ailleurs à répondre aux enjeux de mobilité douce, de sécurité publique et paysagers du secteur.

Elle s'inscrira en outre dans un contexte de conservation des arbres du cimetière, de création d'un cheminement piétonnier et cyclable sécurisé entre ce nouveau pôle école-santé et le centre-bourg d'une part et le Sud du centre-bourg (quartier résidentiel du Fez) d'autre part, et de sécurisation de la route départementale, assurant un accès plus serein au site.

Conclusion de la Commission d'enquête

La commission d'enquête recommande que la concertation soit poursuivie sur ce projet qui à l'évidence fait débat dans la commune.

Cette observation ne modifie pas le projet de PLUiH.

5. 7. 29. Contribution R238 M Frédéric DOMERGUE

Observation:

Demande que les parcelles AZ 262 et 263 soient constructibles

Analyse de la Commission d'enquête:

Ces parcelles sont en zone N, hors de l'enveloppe urbaine



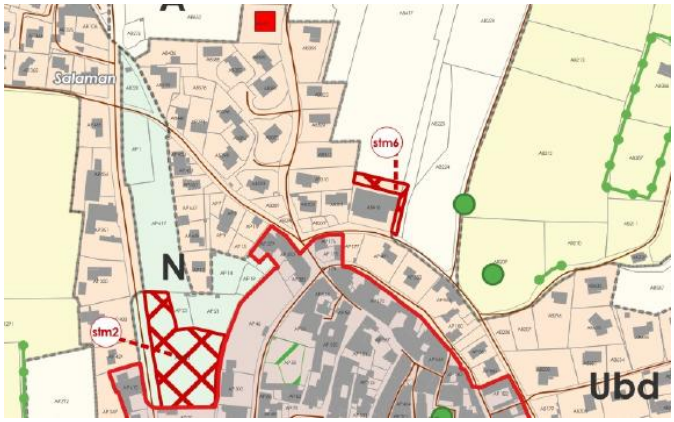


Conclusion de la Commission d'enquête
En application de la loi climat et résilience de 2021 et de ses textes d'application, l'État impose à la communauté de communes DRAGA une consommation maximum d' ENAF (espaces naturels agricoles et forestiers) de 52ha sur la période de validité du PLUiH soit jusqu'en 2036. Le projet de PLUIH consomme l'intégralité de cette surface. Il n'est donc pas possible d'ouvrir à l'urbanisation de terrains en zones A et N qui conduiraient à une augmentation de la consommation d'ENAF.
Le classement de la parcelle AZ 262 et AZ 263 en zone N est donc confirmé.
Cette observation ne remet pas en cause le projet de PLUiH.

5. 7. 30. Contribution R239 M Pierre Marie ALLEGRE

Observation:
Demande la suppression de l'ER stm6

Analyse de la Commission d'enquête:
L'emplacement réservé stm6 correspond à la création d'une aire de stationnement à proximité de la salle communale.
La commune pourra se rapprocher de Mr Allègre pour examiner la question des accès à son exploitation.

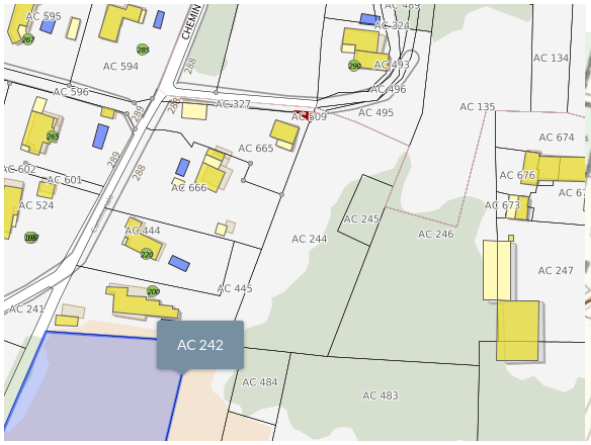


Conclusion de la Commission d'enquête
La commission d'enquête recommande que la mairie se rapproche de l'exploitant pour optimiser le projet.
Cette observation ne modifie pas le projet de PLUiH.

5. 7. 31. Contribution C240 M ROUSSET

Observation:
Demande de constructibilité des parcelles Ac 244, 245 et 509

Analyse de la Commission d'enquête:
Ces parcelles sont classées en zone N hors enveloppe urbaine





Conclusion de la Commission d'enquête
En application de la loi climat et résilience de 2021 et de ses textes d'application, l'État impose à la communauté de communes DRAGA une consommation maximum d' ENAF (espaces naturels agricoles et forestiers) de 52ha sur la période de validité du PLUiH soit jusqu'en 2036. Le projet de PLUIH consomme l'intégralité de cette surface. Il n'est donc pas possible d'ouvrir à l'urbanisation de terrains en zones A et N qui conduiraient à une augmentation de la consommation d'ENAF.
Le classement de la parcelle AC 244, AC 249 et AC 509 en zone N est donc confirmé.
Cette observation ne remet pas en cause le projet de PLUiH.

5. 7. 33. Contribution C242 Les remue-méninges

Observation:
OAP Ecole et santé, discussion sur l'OAP:

- justification de l'OAP
- sécurisation des accès
- inexistence d'un cheminement doux
- patrimoine architectural ignoré

Analyse de la Commission d'enquête:
Le rapport de présentation ne présente pas de justifications pour cette OAP.
Un cheminement doux est mentionné sur le schéma de l'OAP et les conditions d'accès depuis la RD seront étudiés avec les services du Département.
L'association a demandé récemment les éléments sur le patrimoine archéologique à la DRAC qui les lui fournira. A noter que la liste des sites archéologiques est mentionnée dans les annexes au PLUiH.

Conclusion de la Commission d'enquête

La commission d'enquête recommande que la concertation soit poursuivie sur ce projet qui à l'évidence fait débat dans la commune.

Cette observation ne modifie pas le projet de PLUiH.

5. 7. 34. Contribution R243 Mme Simone Astier

Observation:

Demande la constructibilité de la parcelle AY273

Analyse de la Commission d'enquête:

La parcelle est en zone N en dehors de l'enveloppe urbaine.



Conclusion de la Commission d'enquête

En application de la loi climat et résilience de 2021 et de ses textes d'application, l'État impose à la communauté de communes DRAGA une consommation maximum d' ENAF (espaces naturels agricoles et forestiers) de 52ha sur la période de validité du PLUiH soit jusqu'en 2036. Le projet de PLUIH consomme l'intégralité de cette surface. Il n'est donc pas possible d'ouvrir à l'urbanisation de terrains en zones A et N qui conduiraient à une augmentation de la consommation d'ENAF.

Le classement de la parcelle AY 273 en zone N est donc confirmé.

Cette observation ne remet pas en cause le projet de PLUiH.

5. 7. 35 Contribution R265 de M. SALADIN (doublon R68, R78)

Observation :

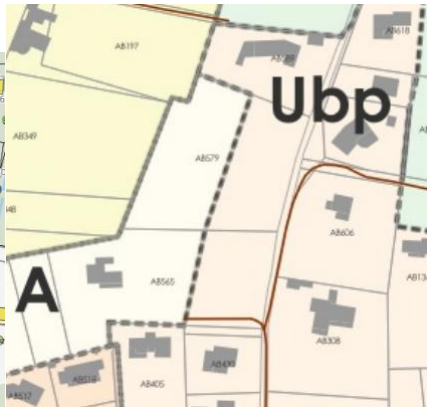
Demande la constructibilité de la parcelle AB579 (4627m2)

Analyse de la commission d'enquête:

La moitié est de la parcelle est classée en Ubp (environ 2000m2) la moitié en A

Avec les 1620m2, de la parcelle AB565 (voir observation 5-7-27) c'est une surface de 3620m2 qui est ouverte à l'urbanisation. Cet ensemble pourrait faire l'objet d'une OAP densité pour imposer un nombre minimal de 7 logements.





Conclusion de la Commission d'enquête :

La commission d'enquête suggère que l'ensemble immobilier composé des parties est des parcelles AB579 et AB565 fasse l'objet d'une OAP densité.

La création de cette OAP modifie le projet de PLUiH.



5.8 Saint-Martin d'Ardèche

5. 8. 1. Contribution @17 Dubourg

Observation :

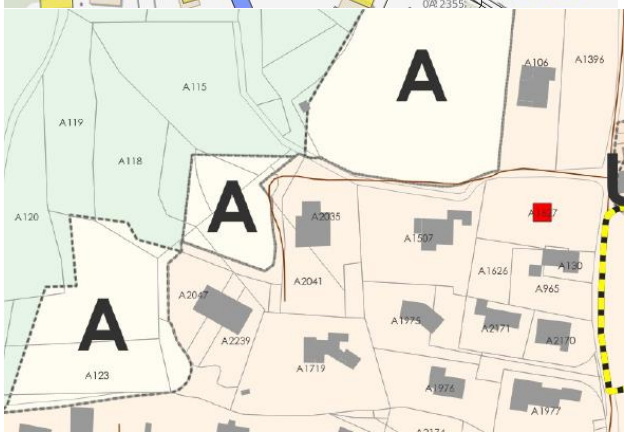
Il s'agit d'une demande pour obtenir la constructibilité d'une série de parcelles A116, 2039, 2046, 2036 qui font au total 1100m2.

Analyse de la Commission d'enquête

Ce groupe de parcelles est enserré entre zone U et N et classé seul en zone A. Une exploitation agricole de 1100m2 paraît inappropriée. La parcelle A2039 de 658m2, triangulaire et bordée sur deux côtés par des parcelles construites en zone Ubp et répond donc à la définition d'une dent creuse.

Cette parcelle pourrait être classée en zone Ubp







Conclusion de la Commission d'enquête

La commission d'enquête recommande que la parcelle OA 2039 soit classée en zone Ubp.
Cette contribution modifie le projet de PLUiH.

5. 8. 2. Contribution @ 106 Mr DELAUZUN

Observation

Constructibilité de la parcelle B82 à St-Marcel

Analyse de l'observation

La parcelle B82 est clairement placée en zone A







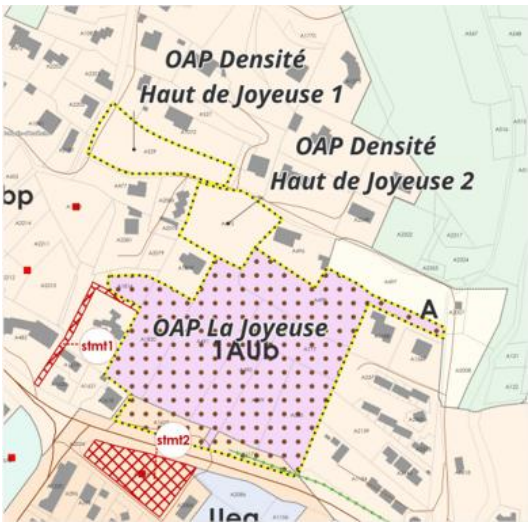
Conclusion de la commission d'enquête

En application de la loi climat et résilience de 2021 et de ses textes d'application, l'État impose à la communauté de communes DRAGA une consommation maximum d' ENAF (espaces naturels agricoles et forestiers) de 52ha sur la période de validité du PLUiH soit jusqu'en 2036. Le projet de PLUIH consomme l'intégralité de cette surface. Il n'est donc pas possible d'ouvrir à l'urbanisation de terrains en zones A et N qui conduiraient à une augmentation de la consommation d'ENAF.
Le classement de la parcelle B82 en zone A est donc confirmé.
Cette observation ne remet pas en cause le projet de PLUiH.

5. 8. 3 Contribution @ 106 de la mairie de ST MARTIN d'Ardèche

Observation : La commune demande de mettre à jour les principes graphiques et écrits de l'OAP La Joyeuse avec celle approuvée le 25/09/2025.

Analyse de la commission d'enquête :



L'OAP la Joyeuse sera mise à jour selon le document approuvé par la commune le 25 septembre 2025.
Il sera toutefois tenu compte de l'avis du département qui s'oppose à un accès direct de l'OAP sur la RD 290:

« La Joyeuse » : l'OAP reste inchangée par rapport au premier arrêt du PLUI-h. Une procédure de modification du PLU de Saint-Martin-d'Ardèche est en cours, et porte spécifiquement sur l'ouverture à l'urbanisation de ces terrains et les possibilités d'aménagement viaire du secteur. La version approuvée de l'OAP, sera intégrée dans le PLUI-h.
La position du Département sur le traitement de l'accès reste identique, et ce malgré les conclusions surprenantes émises par le commissaire-enquêteur demandant sans aucune justification ni explication de prévoir un accès direct à la RD 290, pour les raisons suivantes :

- l'accès existant lié au restaurant pose déjà des problèmes de visibilité : créer un nouvel accès viendrait aggraver la situation au regard de la sécurité routière et conforter l'insécurité des usagers sur ce tronçon (cf. arrêt de bus existant) ;
- aucune disposition n'est prévue pour la prise en compte des déplacements des piétons et cyclistes vers le village ou les arrêts de car,
- ce tronçon de la RD 290 constitue une déviation qui n'a pas vocation à être limitée en vitesse et doit garder son statut de transit,
- les aménagements viaires liés à un projet privé n'ont pas à être imputés à la collectivité et doivent être mis à la charge de l'opérateur. D'ailleurs, les aménagements de type « tourne-à-gauche » sur route départementale, sont plus onéreux qu'un recalibrage ou aménagement ponctuel d'une voie communale.

L'utilisation de la voie communale permet à la fois d'utiliser le carrefour existant qui a fait l'objet de travaux récents de sécurisation pour faciliter le passage des modes doux sous la RD et la circulation de l'ensemble des modes actifs (piétons, vélos, cars) et d'assurer la liaison urbaine entre les quartiers. A ce titre, il conviendrait de profiter de cette opération pour déplacer l'arrêt de bus situé plus loin sur la route départementale.

Le recalibrage de la voie communale apparait possible dans le cadre de l'opération et permettra d'adopter une logique d'aménagement d'ensemble, d'autant que le secteur du « Haut de Joyeuse » pourrait faire l'objet, dans le cadre du PLUI-h qui est en cours, d'autres opérations de densité. La voie requalifiée permettrait donc d'assurer la desserte mutualisée de l'ensemble des opérations pressenties sur un carrefour existant déjà aménagé et sécurisé.

Conclusion de la commission d'enquête
L'OAP la Joyeuse sera mise à jour selon le document approuvé par la commune le 25 septembre 2025.
Il sera toutefois tenu compte de l'avis du département qui s'oppose à un accès direct de l'OAP sur la RD290. Les discussions seront poursuivies pour obtenir un accord sur la définition de l'accès.
Cette observation remet en cause le projet de PLUiH;

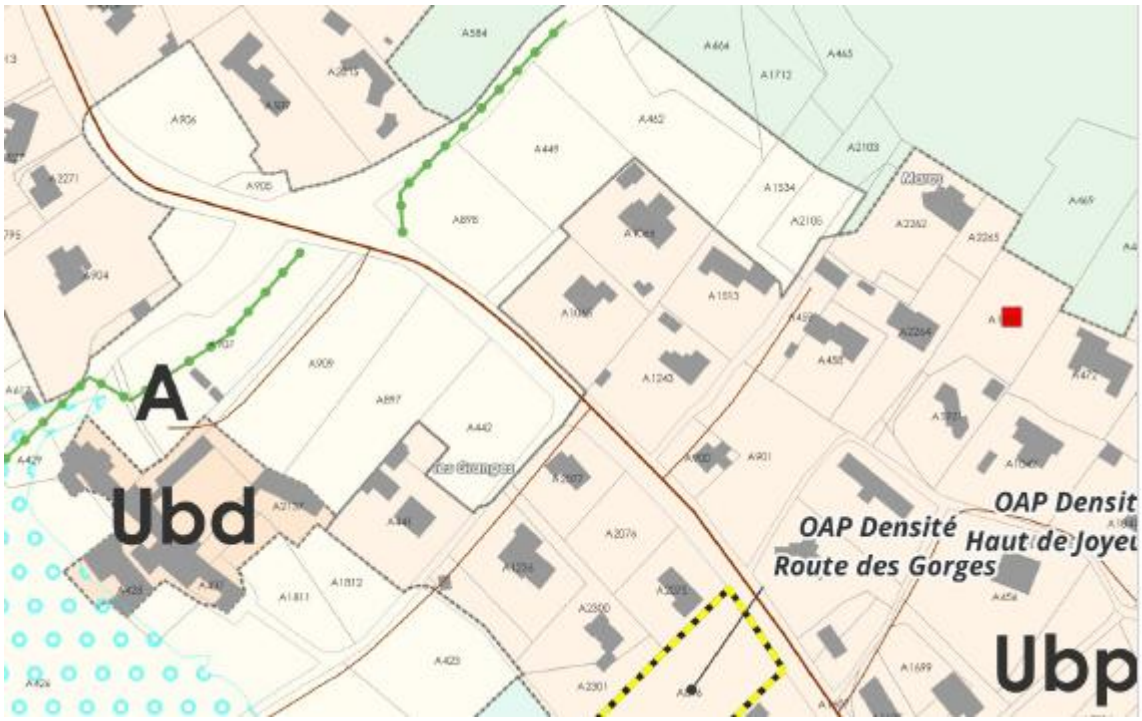
5. 8. 4. Contribution C123 de Mr André Montmard (doublon R142)

Observation demande que les parcelles 0A 449 et OA 462 (hameau de Granges) qui sont en zone A passent en zone constructible en motivant qu'elle sont contiguës à une zone Ubp

Analyse de la Commission d'enquête

Les parcelles sont classées en zone A et situées en dehors de l'enveloppe urbaine.

Compte-tenu du cadrage de consommation des ENAF au PLUiH, il n'est pas possible d'envisager de construire ces parcelles qui représentent une surface importante



Conclusion de la commission d'enquête

En application de la loi climat et résilience de 2021 et de ses textes d'application, l'État impose à la communauté de communes DRAGA une consommation maximum d' ENAF (espaces naturels agricoles et forestiers) de 52ha sur la période de validité du PLUiH soit jusqu'en 2036. Le projet de PLUIH consomme l'intégralité de cette surface. Il n'est donc pas possible d'ouvrir à l'urbanisation de terrains en zones A et N qui conduiraient à une augmentation de la consommation d'ENAF.
Le classement des parcelles 0A 449 et OA 462 en zone A est donc confirmé.
Cette observation ne remet pas en cause le projet de PLUiH.

5. 8. 5. Contribution R127 de Mr Georges Grech

Observation :

Demande que les parcelles B 682 et B 684, aujourd'hui en Ap, proche de la 683 constructible, deviennent constructibles. Sur la parcelle 682 il y a le corps de ferme habité par le papa.

Analyse de la Commission d'enquête

La parcelle B682, 3205 m2 et la parcelle B684, 1896 m2 sont classées en zone Ap et situées en dehors de l'enveloppe urbaine. Cet ensemble serait d'une importance suffisante pour que la communauté de communes et la commune aient défini un projet. Or celà n'a pas été le cas et il n'est pas possible d'ouvrir à l'urbanisation une surface d'½ ha pour tenir compte du cadrage légal imposé à la DRAGA.



Conclusion de la Commission d'enquête

En application de la loi climat et résilience de 2021 et de ses textes d'application, l'État impose à la communauté de communes DRAGA une consommation maximum d' ENAF (espaces naturels agricoles et forestiers) de 52ha sur la période de validité du PLUiH soit jusqu'en 2036. Le projet de PLUIH consomme l'intégralité de cette surface. Il n'est donc pas possible d'ouvrir à l'urbanisation de terrains en zones A et N qui conduiraient à une augmentation de la consommation d'ENAF.
Le classement des parcelles B682 et B684 en zone Ap est donc confirmé.
Cette observation ne remet pas en cause le projet de PLUiH.

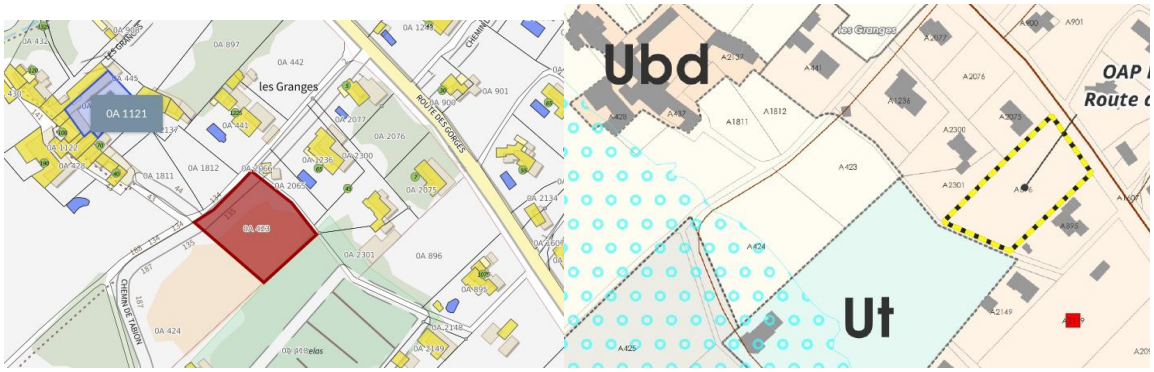
5. 8. 6. Contribution R130 Daniel Archambault

Observation :

Demande de constructibilité de la parcelle A 0423

Analyse de la Commission d'enquête:

La parcelle A 42 de 2000m2 est située en zone A hors de l'enveloppe urbaine.



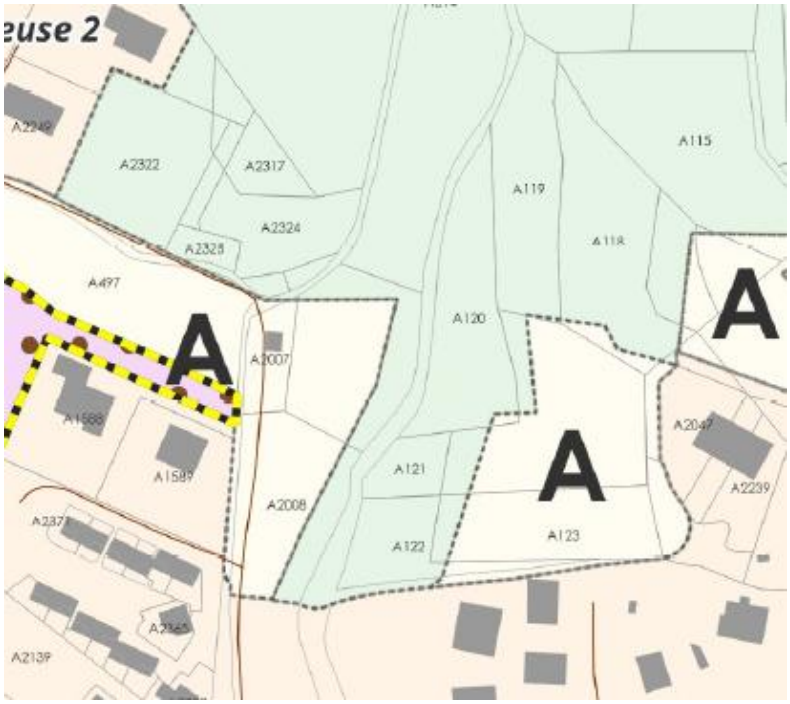
Conclusion de la Commission d'enquête
En application de la loi climat et résilience de 2021 et de ses textes d'application, l'État impose à la communauté de communes DRAGA une consommation maximum d' ENAF (espaces naturels agricoles et forestiers) de 52ha sur la période de validité du PLUiH soit jusqu'en 2036. Le projet de PLUIH consomme l'intégralité de cette surface. Il n'est donc pas possible d'ouvrir à l'urbanisation de terrains en zones A et N qui conduiraient à une augmentation de la consommation d'ENAF.
Le classement de la parcelle AO423 en zone A est donc confirmé.
Cette observation ne remet pas en cause le projet de PLUiH.

5. 8. 7. Contribution R132 de Mesdames Grech Delphine et Laurence

Observation :

Demande à ce que la parcelle A 2008, classée en zone A devienne constructible

Analyse de la Commission d'enquête:
La parcelle A 2008, 1662m2 est classée en zone A et n'est pas située dans la zone urbaine



Conclusion de la Commission d'enquête
En application de la loi climat et résilience de 2021 et de ses textes d'application, l'État impose à la communauté de communes DRAGA une consommation maximum d' ENAF (espaces naturels agricoles et forestiers) de 52ha sur la période de validité du PLUiH soit jusqu'en 2036. Le projet de PLUIH consomme l'intégralité de cette surface. Il n'est donc pas possible d'ouvrir à l'urbanisation de terrains en zones A et N qui conduiraient à une augmentation de la consommation d'ENAF.
Le classement de la parcelle A 2008 en zone A est donc confirmé.
Cette observation ne remet pas en cause le projet de PLUiH.

5. 8. 8. Contribution @140 de la mairie de Saint Martin d'Ardèche.

Observation

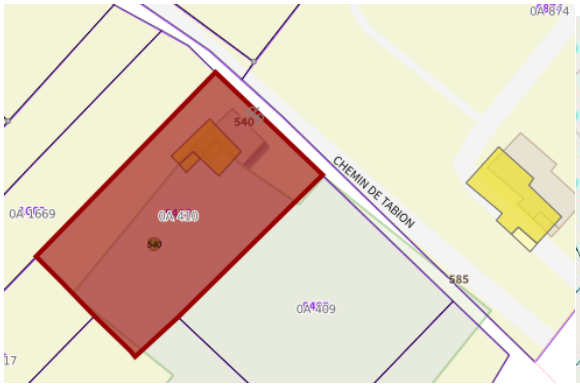
La demande porte sur l'intégration totale de la parcelle A410 en zone Ueq car projet d'agrandissement du local du tennis club pour stockage matériel sportif.

Analyse de la Commission d'enquête

La parcelle A410 a une contenance de 1270m2 qui est classée à raison de 1000m2 en secteur Ueq. Elle est classée en Rsp, rouge sport et loisirs, au PPRI de St-Martin.
L'article Rsp2 dispose que l'extension* des équipements sportifs existants est autorisée dans le respect des conditions cumulatives suivantes :
• l'extension* ne devra pas conduire à une augmentation sensible de la capacité d'accueil de l'équipement,

- l'extension* devra être inférieure à 20 m² d'emprise au sol*,
- le projet devra respecter l'article 3 des dispositions générales.

NOTA : postérieurement à la date d'approbation du PPRi, une seule extension par construction existante est autorisée.







Conclusion de la Commission d'enquête

En conformité au règlement de la zone Rsp du PPRI, une construction nouvelle d'une surface de 20m2 est seule possible. Cette conservation ne modifie pas le projet de PLUiH

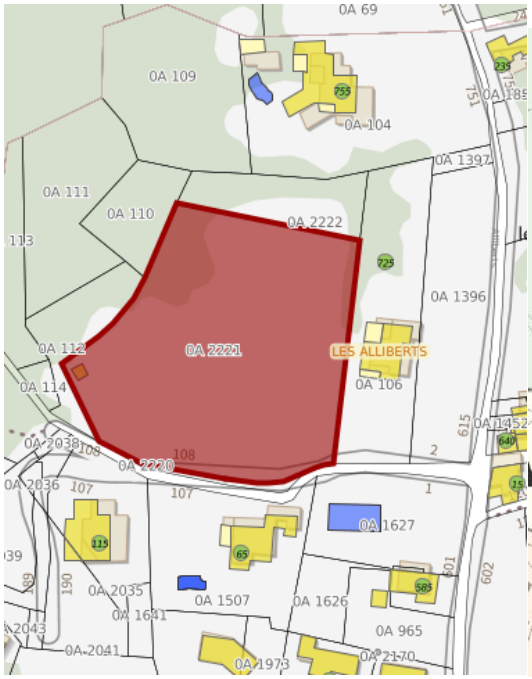
5. 8. 9. Contribution R149, Pierre DUMAS

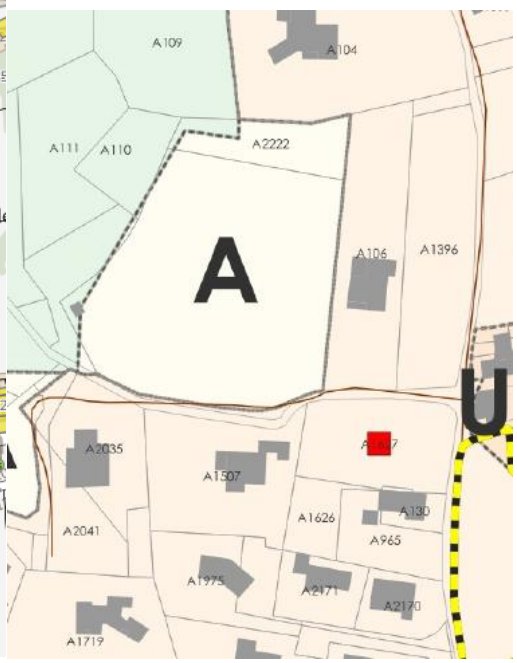
Observation

Classer en zone constructible les parcelles A2220, A2221, A2222

Analyse de la Commission d'enquête

Les 3 parcelles sont classées pour l'essentiel en zone A, le solde en zone N et mesurent environ 0,65ha. Elles sont en dehors de l'enveloppe urbaine.





Conclusion de la Commission d'enquête

En application de la loi climat et résilience de 2021 et de ses textes d'application, l'État impose à la communauté de communes DRAGA une consommation maximum d' ENAF (espaces naturels agricoles et forestiers) de 52ha sur la période de validité du PLUiH soit jusqu'en 2036. Le projet de PLUIH consomme l'intégralité de cette surface. Il n'est donc pas possible d'ouvrir à l'urbanisation de terrains en zones A et N qui conduiraient à une augmentation de la consommation d'ENAF.
Le classement des parcelles A2220, A2221, A2222 en zone A est donc confirmé.
Cette observation ne remet pas en cause le projet de PLUiH.

5. 8. 10. Contribution @172 M CHARMASSON

Observation

Demande d'amélioration de l'OAP La Joyeuse:
1- accès: demande d'accès direct sur la RD290
2- Hauteur maximale des constructions: demande de limitation à 7 m au lieu de 12m.
3- Aménagement et largeur des voies: demande que le minimum de largeur soit supérieur aux 4 m prévus et qu'il y ait plus de 5 places de stationnement public sur l'OAP
4- logements à caractère social: demande qu'il y ait plus d'une place de parking par logement financé avec l'aide de l'État et des places visiteurs

Analyse de la Commission d'enquête

La commune demande de mettre à jour les principes graphiques et écrits de l'OAP La Joyeuse avec celle approuvée le 25/09/2025.

1-Accès

Le département est le gestionnaire de la RD290. A ce titre aucun aménagement ne peut être réalisé sans son accord.

Extrait de l'avis du département:

« La Joyeuse » : l'OAP reste inchangée par rapport au premier arrêt du PLUI-h. Une procédure de modification du PLU de Saint-Martin-d'Ardèche est en cours, et porte spécifiquement sur l'ouverture à l'urbanisation de ces terrains et les possibilités d'aménagement viaire du secteur. La version approuvée de l'OAP, sera intégrée dans le PLUI-h.
La position du Département sur le traitement de l'accès reste identique, et ce malgré les conclusions surprenantes émises par le commissaire-enquêteur demandant sans aucune justification ni explication de prévoir un accès direct à la RD 290, pour les raisons suivantes :

- l'accès existant lié au restaurant pose déjà des problèmes de visibilité : créer un nouvel accès viendrait aggraver la situation au regard de la sécurité routière et conforter l'insécurité des usagers sur ce tronçon (cf. arrêt de bus existant) ;
- aucune disposition n'est prévue pour la prise en compte des déplacements des piétons et cyclistes vers le village ou les arrêts de car,
- ce tronçon de la RD 290 constitue une déviation qui n'a pas vocation à être limitée en vitesse et doit garder son statut de transit,
- les aménagements viaires liés à un projet privé n'ont pas à être imputés à la collectivité et doivent être mis à la charge de l'opérateur. D'ailleurs, les aménagements de type « tourne-à-gauche » sur route départementale, sont plus onéreux qu'un recalibrage ou aménagement ponctuel d'une voie communale.

L'utilisation de la voie communale permet à la fois d'utiliser le carrefour existant qui a fait l'objet de travaux récents de sécurisation pour faciliter le passage des modes doux sous la RD et la circulation de l'ensemble des modes actifs (piétons, vélos, cars) et d'assurer la liaison urbaine entre les quartiers. A ce titre, il conviendrait de profiter de cette opération pour déplacer l'arrêt de bus situé plus loin sur la route départementale.

Le recalibrage de la voie communale apparait possible dans le cadre de l'opération et permettra d'adopter une logique d'aménagement d'ensemble, d'autant que le secteur du « Haut de Joyeuse » pourrait faire l'objet, dans le cadre du PLUI-h qui est en cours, d'autres opérations de densité. La voie requalifiée permettrait donc d'assurer la desserte mutualisée de l'ensemble des opérations pressenties sur un carrefour existant déjà aménagé et sécurisé.

2- Hauteur des constructions

Le programme de l'OAP est de 42 logements dont 10 logements sociaux. Il est prévu plusieurs formes de bâtiments allant du petit collectif à l'habitat individuel ou groupé.

L'OAP prévoit des constructions en R+1.

A noter que la surface moyenne pour un logement comprenant: voirie, cheminements, parking, espaces verts et jardins, est de 500m2.

Le règlement de la zone 1AUb s'applique pour la hauteur des constructions.

Soit hauteur max 12m sauf disposition plus restrictive de l'OAP (ici R+1)

3- largeur des voies et stationnement

Extraits du règlement 1AUb

Largeur des voies

2. Conditions de desserte

Les unités foncières doivent être desservies par des voies publiques ou privées, répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées :

- **Voies existantes :** les terrains doivent être desservis par des voies dont les caractéristiques techniques sont suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet.
- **Voies en impasse existantes :** les voies en impasse existantes doivent pouvoir être aménagées afin de permettre l'accès et le demi-tour des véhicules de secours et des services publics (notamment les véhicules de ramassage des ordures ménagères).
- **Voies nouvelles créées à l'occasion de la réalisation d'un projet :** ces voies doivent être dimensionnées et recevoir un traitement en fonction de l'importance et de la destination des constructions qu'elles desservent sans pouvoir être inférieures à 4 mètres de large. La sécurité des piétons et l'accessibilité des personnes à mobilité réduite doivent être assurées par des aménagements adéquats. Il convient d'éviter les impasses. Le cas échéant, les voies en impasse doivent comporter à leur extrémité un système permettant les manœuvres et retournements notamment des véhicules et engins de lutte contre l'incendie, ainsi que pour les engins de collecte des déchets. Lorsque l'impasse est située en limite séparative, il doit être réservé la possibilité de prolonger ultérieurement la voie sans occasionner de destruction.

Stationnement

Les opérations d'aménagement d'ensemble de plus de 10 logements doivent prévoir des espaces de stationnement mutualisés.

PLUi-H · Communauté de Communes du Rhône aux Gorges de l'Ardèche

Pour tout projet de construction nécessitant la création de plus de 20 places de stationnement, 25% d'entre elles au minimum devront comporter un point de recharge pour véhicules électriques.

Tout projet nécessitant la création de plus de 25 places de stationnement en surface doit être organisé sous forme de sous-ensembles de 15 places de stationnement au maximum intégrant un traitement végétal et des aménagements piétons.

Habitation	**En zone Ubp, Uh et 1AUb :** 2 places de stationnement sur domaine privé pour tout nouveau logement créé. Une place de stationnement visiteur devra par ailleurs être réalisée par tranche entamée de cinq logements.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou des voies privées ouvertes à la circulation.

En cas d'impossibilité technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager, sur un autre terrain situé à moins de 200 mètres du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut.

Cette obligation n'est pas applicable aux permis de construire portant sur les logements locatifs financés par un prêt aidé par l'Etat.

L'OAP pourrait ainsi comprendre 87 places 34x2+10+9) de stationnement, soient 34x2 pour les logements non aidés, 10 pour les logements aidés, et 9 pour les visiteurs.

Conclusion de la Commission d'enquête

Ainsi que mentionné plus haut , l'OAP la Joyeuse doit être mise à jour selon l'approbation du 25/09/2025.
La commission d'enquête recommande que l'OAP accueille 87 places (34x2+10+9) de stationnement.
Cette observation modifie le projet de PLUiH

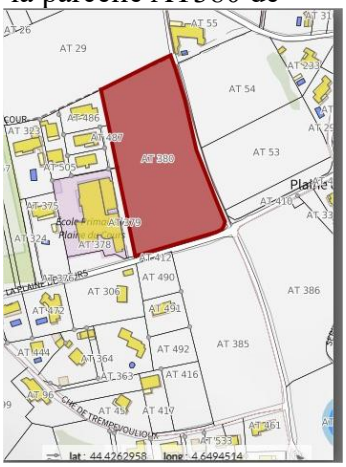
9. SAINT MONTAN



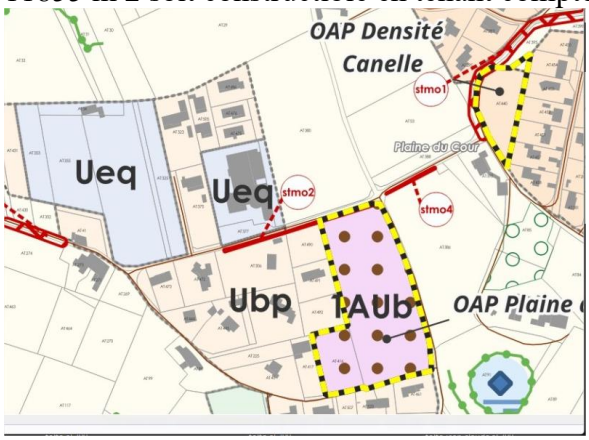
5. 9. 1. Contribution @15 de Mme SCHRIVE (doublon R22, @213)

Observation :

Sur la commune de Saint Montan Mme SCHRIVE Viviane demande que la parcelle AT380 de



11855 m 2 soit constructible en tenant compte de la proximité de l'école.



Analyse de la Commission d'enquête

La parcelle AT 380 est classée en zone A , cultivée et ,située en dehors de l'enveloppe urbaine. La dérogation à l'urbanisation a été refusée sur ce secteur.

En raison des contraintes de réduction de consommation des espaces agricoles, le projet qui existait précédemment a dû être abandonné.

Les agriculteurs devront tenir compte de la proximité de l'école.

Conclusion de la Commission d'enquête :

En application de la loi climat et résilience de 2021 et de ses textes d'application, l'État impose à la communauté de communes DRAGA une consommation maximum d' ENAF (espaces naturels agricoles et forestiers) de 52ha sur la période de validité du PLUiH soit jusqu'en 2036. Le projet de PLUIH consomme l'intégralité de cette surface. Il n'est donc pas possible d'ouvrir à l'urbanisation

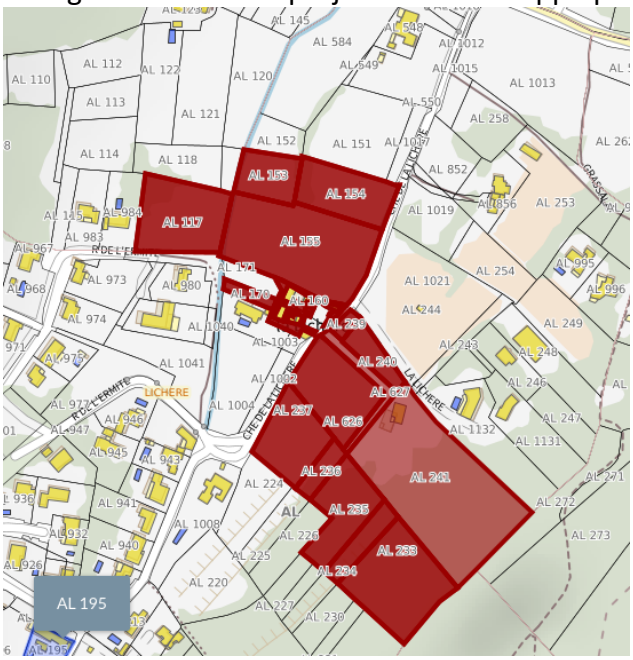
de terrains en zones A et N qui conduiraient à une augmentation de la consommation d'ENAF.
Le classement de la parcelle AT 380 en zone A est donc confirmé.
Cette observation ne remet pas en cause le projet de PLUiH.

5.9.2. Contribution R18 de Mme BOYER Christiane : (doublon R19)

Observation et analyse: Madame BOYER Christiane est venue en mairie de Saint Montan avec une liste de parcelles. Elle veut connaître le zonage de ses parcelles et demande de les classer en zone constructible pour les vendre.
Il s'agit des parcelles:

- en zone A AL 117 3181 m2, AL 153 1530m2, AL 154 2450 m2, AL 626 3039 m2, al 627 771m2, AL 236 660m2, AL 237 2475 m2, al 239 248 m2 et al 240 902 m2.
- en zone N AL 233 4194 m2, AL 234 1040 m2 et 235 2436 m2.
- en zone UBP AL 156 40m2, AL 157 43m2, AL 159 27 m2, AL 163 22 m2, AL 165 9 m2 AL 167 498 m2 et AL 170 338 m2.

Les terrains en zone A et N situés en dehors du périmètre urbain ne sont pas constructibles car la consommation d'ENAF est limitée par la loi sur la communauté de commune.
Le règlement écrit du projet de PLUiH s'appliquera sur les terrains situés en zone Ubp .





Conclusion de la Commission d'enquête :
En application de la loi climat et résilience de 2021 et de ses textes d'application, l'État impose à la communauté de communes DRAGA une consommation maximum d' ENAF (espaces naturels agricoles et forestiers) de 52ha sur la période de validité du PLUiH soit jusqu'en 2036. Le projet de PLUIH consomme l'intégralité de cette surface. Il n'est donc pas possible d'ouvrir à l'urbanisation de terrains en zones A et N qui conduiraient à une augmentation de la consommation d'ENAF.
Le classement de la parcelle AL 117, AL 153, AL154, AL 626, AL 627, AL 236, AL 237 AL 239, AL 240 en zone A est donc confirmé.
Cette observation ne remet pas en cause le projet de PLUiH..

En application de la loi climat et résilience de 2021 et de ses textes d'application, l'État impose à la communauté de communes DRAGA une consommation maximum d' ENAF (espaces naturels agricoles et forestiers) de 52ha sur la période de validité du PLUiH soit jusqu'en 2036. Le projet de PLUIH consomme l'intégralité de cette surface. Il n'est donc pas possible d'ouvrir à l'urbanisation de terrains en zones A et N qui conduiraient à une augmentation de la consommation d'ENAF.
Le classement de la parcelle AL 233, AL 234, AL235, en zone N est donc confirmé.
Cette observation ne remet pas en cause le projet de PLUiH.

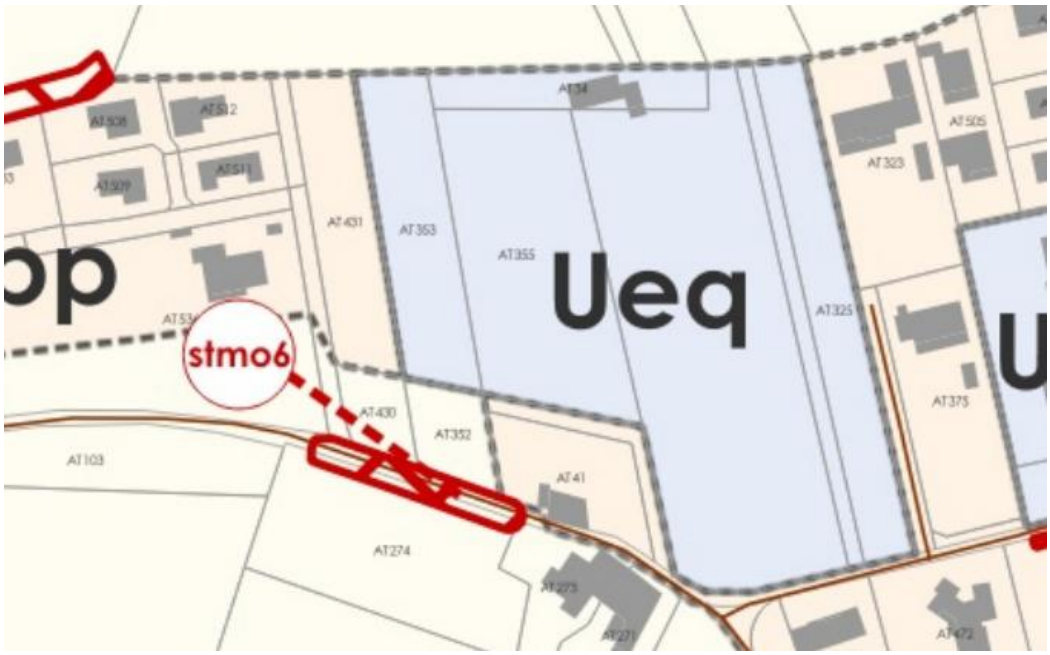
Le classement en zone UBP des parcelles AL 156, 40m2, AL 157, 43m2, AL 159, 27 m2, AL 163, 22 m2, AL 165, 9 m2 AL 167, 498 m2 et AL 170, 338 m2 est confirmé.

5.9.3. Contribution R 20 de M. GIANFALDONI (doublon R21, R28, R33, R35)

Observation : M GIANFALDONI est passé en mairie de Saint Montan pour les terrains AT41 AT 352 et AT 430 dont il n'est pas propriétaire.
Sur la parcelle AL 387, il y a une construction de 24 m2 que M GIANFALDONI veut restaurer. Elle est située en zone N. Quand M GIANFALDONI n'a donné de détails sur la finalité de la restauration. Il a été invité à respecter le règlement de la zone N. avec l'aide des services de la mairie de Saint Montan et de la DRAGA.

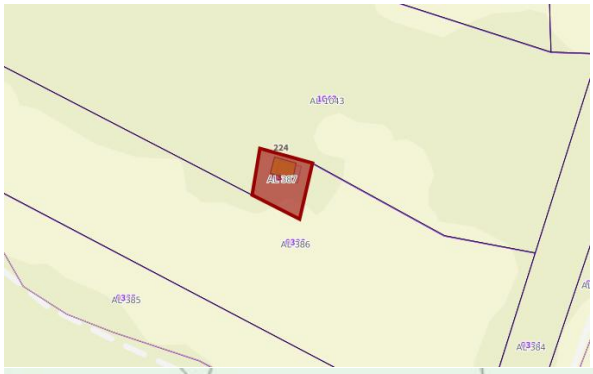
Analyse de la commission d'enquête :
AT41 AT 352 et AT 430

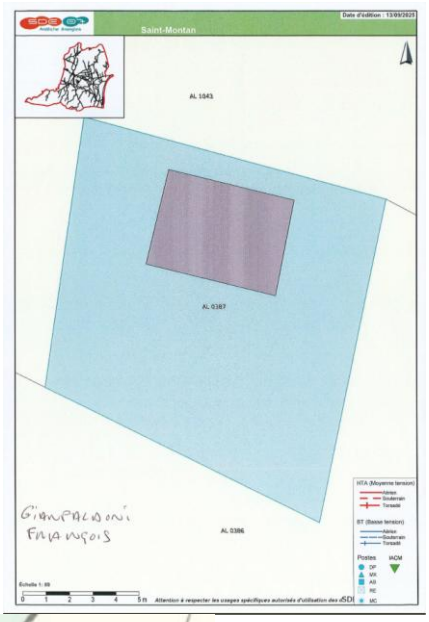




La parcelle AT41 est en zone Ubd, les parcelles AT352 et 430 sont en zone A et donc non constructibles.

AL387 Cette parcelle de 132m2 appartient à Mr Louis Rieu. Elle est située dans les bois et en zone N et reçoit une construction de 24m2.







La parcelle n'a pas d'accès et n'est probablement pas raccordée aux réseaux. Le règlement interdit la réalisation d'un logement en zone N, qui nécessiterait de plus une bande dégagée de 50m dans la forêt pour la prévention des incendies

Conclusion de la Commission d'enquête :

En application de la loi climat et résilience de 2021 et de ses textes d'application, l'État impose à la communauté de communes DRAGA une consommation maximum d' ENAF (espaces naturels agricoles et forestiers) de 52ha sur la période de validité du PLUiH soit jusqu'en 2036. Le projet de PLUIH consomme l'intégralité de cette surface. Il n'est donc pas possible d'ouvrir à l'urbanisation de terrains en zones A et N qui conduiraient à une augmentation de la consommation d'ENAF.
Le classement de la parcelle AT 352, AT 430 en zone A est donc confirmé.
Cette observation ne remet pas en cause le projet de PLUiH..

En application de la loi climat et résilience de 2021 et de ses textes d'application, l'État impose à la communauté de communes DRAGA une consommation maximum d' ENAF (espaces naturels agricoles et forestiers) de 52ha sur la période de validité du PLUiH soit jusqu'en 2036. Le projet de PLUIH consomme l'intégralité de cette surface. Il n'est donc pas possible d'ouvrir à l'urbanisation de terrains en zones A et N qui conduiraient à une augmentation de la consommation d'ENAF.

Le classement de la parcelle AL 387 en zone N est donc confirmé.
Cette observation ne remet pas en cause le projet de PLUiH..

Le classement de la parcelle AT41 en zone Ubp est confirmé.

5.9.4. Contribution R 24 de Mme DUMONT

Observation : Madame DUMONT Magaly veut des renseignements sur ses deux parcelles AV 105 de 1830 m2 et AV 106 de 590 m2. Elle demande que ces deux parcelles deviennent constructibles.

Analyse:
Les deux parcelles sont clairement situées en zone A. Il n'est donc pas possible de les urbaniser dans un contexte législatif et réglementaire de limitation de la consommation d'ENAF.





Conclusion de la Commission d'enquête :
En application de la loi climat et résilience de 2021 et de ses textes d'application, l'État impose à la communauté de communes DRAGA une consommation maximum d' ENAF (espaces naturels agricoles et forestiers) de 52ha sur la période de validité du PLUiH soit jusqu'en 2036. Le projet de PLUIH consomme l'intégralité de cette surface. Il n'est donc pas possible d'ouvrir à l'urbanisation de terrains en zones A et N qui conduiraient à une augmentation de la consommation d'ENAF.
Le classement de la parcelle AV 105, AV 106 en zone A est donc confirmé.
Cette observation ne remet pas en cause le projet de PLUiH..

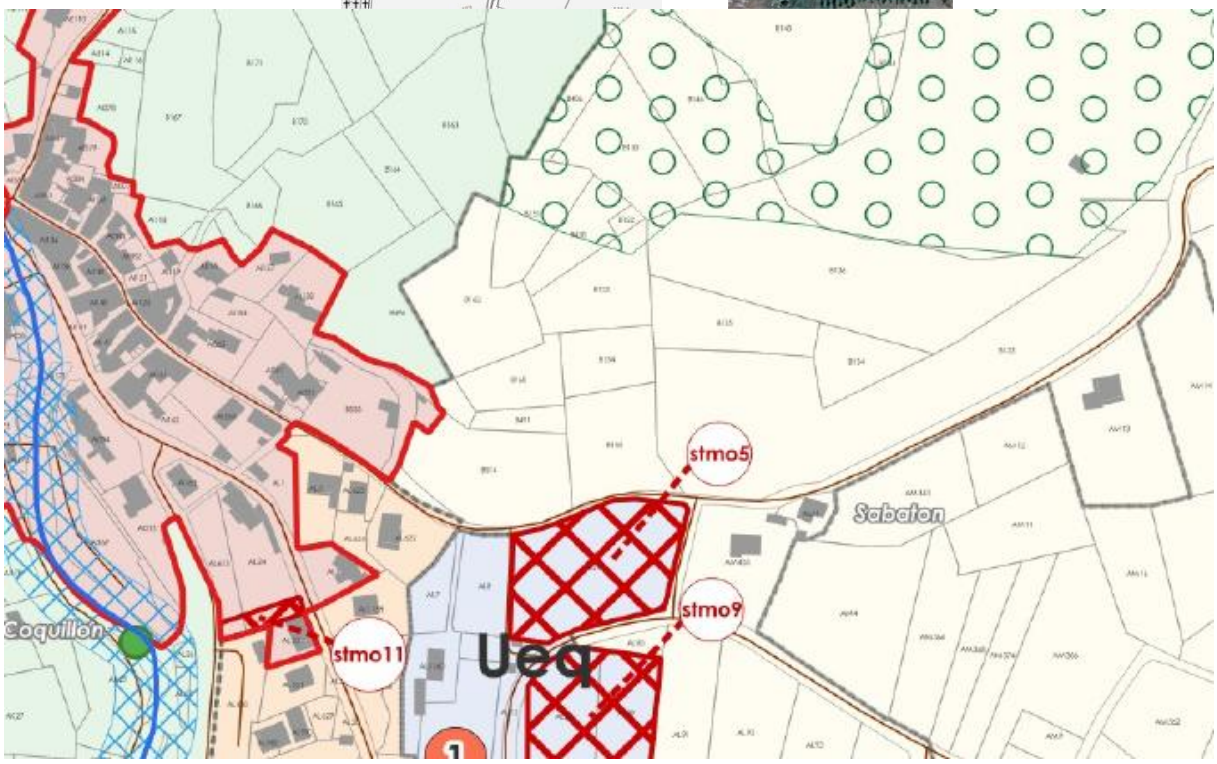
5.9.5. Contribution R 25 de Mme ARMAND Annie

Observation : Madame ARMAND Annie souhaite connaître le statut de sa parcelle B154 de 1320m2.

Analyse:
Cette parcelle est en zone A inconstructible.







Conclusion de la Commission d'enquête :
En application de la loi climat et résilience de 2021 et de ses textes d'application, l'État impose à la communauté de communes DRAGA une consommation maximum d' ENAF (espaces naturels agricoles et forestiers) de 52ha sur la période de validité du PLUiH soit jusqu'en 2036. Le projet de PLUIH consomme l'intégralité de cette surface. Il n'est donc pas possible d'ouvrir à l'urbanisation de terrains en zones A et N qui conduiraient à une augmentation de la consommation d'ENAF.
Le classement de la parcelle B 154 en zone A est donc confirmé.
Cette observation ne remet pas en cause le projet de PLUiH..

5.9.6. Contribution R 26 de M. GIRAUD

Observation : Monsieur GIRAUD souhaite que ses parcelles BC161 et BC162 deviennent constructibles.

Analyse:
Ces parcelles sont situées en dehors de l'enveloppe urbaine et donc classées en zone N.





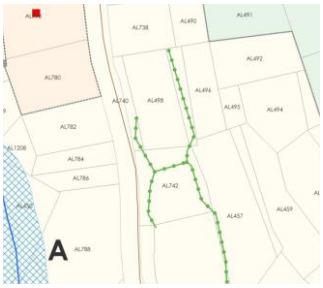
Conclusion de la Commission d'enquête :
En application de la loi climat et résilience de 2021 et de ses textes d'application, l'État impose à la communauté de communes DRAGA une consommation maximum d' ENAF (espaces naturels agricoles et forestiers) de 52ha sur la période de validité du PLUiH soit jusqu'en 2036. Le projet de PLUIH consomme l'intégralité de cette surface. Il n'est donc pas possible d'ouvrir à l'urbanisation de terrains en zones A et N qui conduiraient à une augmentation de la consommation d'ENAF.
Le classement de la parcelle B 161, B 162 en zone N est donc confirmé.
Cette observation ne remet pas en cause le projet de PLUiH..

5.9.7. Contribution R 27 de M. PRADAL

Observation : Le propriétaire de la parcelle AL492 de 1845 m2 souhaite connaître son classement au projet de PLUiH.

Analyse:
La parcelle est clairement classée en zone A au projet de PLUiH





Conclusion de la Commission d'enquête :
En application de la loi climat et résilience de 2021 et de ses textes d'application, l'État impose à la communauté de communes DRAGA une consommation maximum d' ENAF (espaces naturels agricoles et forestiers) de 52ha sur la période de validité du PLUiH soit jusqu'en 2036. Le projet de PLUIH consomme l'intégralité de cette surface. Il n'est donc pas possible d'ouvrir à l'urbanisation de terrains en zones A et N qui conduiraient à une augmentation de la consommation d'ENAF.
Le classement de la parcelle AL 492 en zone A est donc confirmé.
Cette observation ne remet pas en cause le projet de PLUiH..

5.9.8. Contribution R 28 de M DURPOIX (Doublon R35) Voir la contribution R20

5.9.9. Contribution R 29 de Mme BOYER Marie Thérèse (Doublon R168, R171)

Observation : Madame BOYER Marie Thérèse souhaite connaître le classement des parcelles AL 491 de 1736 m2 classée en zone N et la parcelle AL 734 classée en zone A. Informations données à Mme BOYER Marie Thérèse.

Analyse de la commission d'enquête:
La parcelle AL491 est en zone N.
La parcelle AL734 est en zone A.



Conclusion de la Commission d'enquête :
En application de la loi climat et résilience de 2021 et de ses textes d'application, l'État impose à la communauté de communes DRAGA une consommation maximum d' ENAF (espaces naturels agricoles et forestiers) de 52ha sur la période de validité du PLUiH soit jusqu'en 2036. Le projet de PLUIH consomme l'intégralité de cette surface. Il n'est donc pas possible d'ouvrir à l'urbanisation de terrains en zones A et N qui conduiraient à une augmentation de la consommation d'ENAF.
Le classement de la parcelle AL 734 en zone A est donc confirmé.
Cette observation ne remet pas en cause le projet de PLUiH..

En application de la loi climat et résilience de 2021 et de ses textes d'application, l'État impose à la communauté de communes DRAGA une consommation maximum d' ENAF (espaces naturels agricoles et forestiers) de 52ha sur la période de validité du PLUiH soit jusqu'en 2036. Le projet de PLUIH consomme l'intégralité de cette surface. Il n'est donc pas possible d'ouvrir à l'urbanisation de terrains en zones A et N qui conduiraient à une augmentation de la consommation d'ENAF.
Le classement de la parcelle AL 491 en zone N est donc confirmé.
Cette observation ne remet pas en cause le projet de PLUiH..

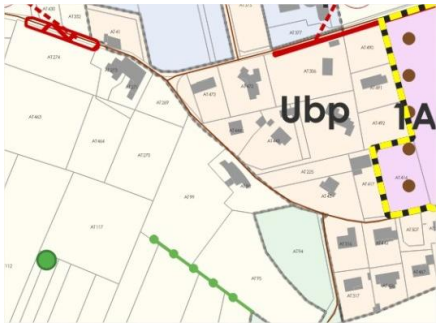
5.9.10. Contribution R 30 de M. RIEU

Observation : M. RIEU demande 500 m2 constructible sur sa parcelle AT 99 de 5050m2. Sur la partie proche de la zone UBP M. RIEU précise que tous les réseaux sont à proximité immédiate.

Analyse:

La parcelle située en dehors de l'enveloppe urbaine est classée en zone A, ce qui correspond à son usage.





Conclusion de la Commission d'enquête :

En application de la loi climat et résilience de 2021 et de ses textes d'application, l'État impose à la communauté de communes DRAGA une consommation maximum d' ENAF (espaces naturels agricoles et forestiers) de 52ha sur la période de validité du PLUiH soit jusqu'en 2036. Le projet de PLUIH consomme l'intégralité de cette surface. Il n'est donc pas possible d'ouvrir à l'urbanisation de terrains en zones A et N qui conduiraient à une augmentation de la consommation d'ENAF.
Le classement de la parcelle AT 99 en zone A est donc confirmé.
Cette observation ne remet pas en cause le projet de PLUiH..

5.9.11. Contribution R 31 de Mme MOUYER Camille et M. MONTAGNY

Observation : Madame MOUYER Camille et M. MONTAGNY sont propriétaires de la parcelle AS 53 de 1300 m2 qui contient leur résidence secondaire de 215 m2. Ils souhaitent construire une dépendance à côté de la maison ou une extension de la maison.

Analyse:

Cette parcelle est classée en zone A. En conséquence le règlement écrit de la zone s'applique qui permet la construction d'extension mesurée et de dépendances dans certaines conditions.





Conclusion de la Commission d'enquête :

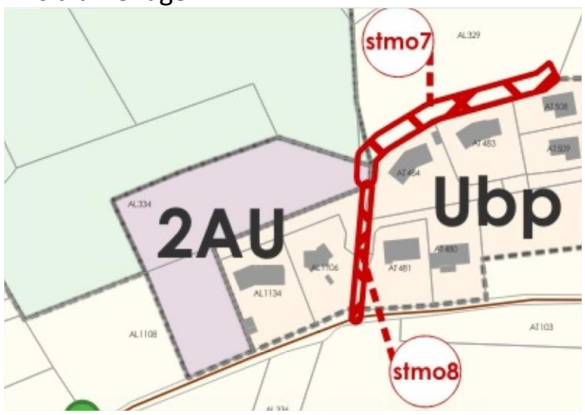
Les évolutions du bâti sur la parcelle AS53 devront être conforme au règlement de la zone A.
Cette observation ne modifie pas le projet de PLUiH.

5.9.12. Contribution R 32 de Mme ROSSI Angélique (doublon @203)

Observation : Rossi Angélique demande le passage de la parcelle AL334 en AU au lieu de 2AU. Elle fait cette demande en évoquant photos à l'appui les ER 8 et 7. On peut voir sur la photo sa voiture sur un chemin à aménager qui mène à la partie de la parcelle AL 334 classée en 2AU. Les ER seraient ainsi raccourcis d'après ses déclarations.

Analyse:
Le classement en zone 2AU implique que les aménagements de la zone soient réalisés avant de passer en zone AU par modification du PLUiH. La mention d'ER pour la voirie et l'assainissement montre que les aménagements ne sont pas réalisés. Les conditions de desserte ne sont pas réunies pour classer le secteur en 1AU. Des travaux pour élargir la voirie et augmenter la capacité de la STEP des Moynaches sont nécessaires avant l'obtention d'un permis d'aménager.



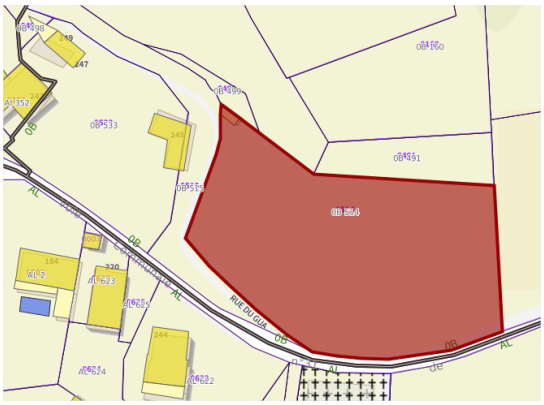


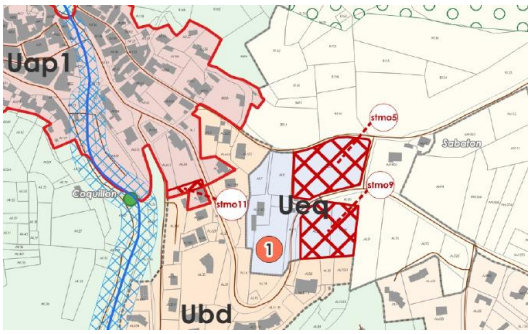
Conclusion de la commission d'enquête :
Les conditions de desserte ne sont pas réunies pour classer le secteur en 1AU. Des travaux pour élargir la voirie et amener l'assainissement collectif au bord de la zone doivent être réalisés avant l'ouverture de la zone à urbaniser. La capacité de la station d'épuration des Moynaches doit être renforcée avant le lancement de l'opération.
Cette observation ne modifie pas le projet PLUiH.

5. 9. 13. Contribution R 34 de M. BOYER David

Observation : M BOYER David est propriétaire des parcelles B 533 de 1789 m2 avec un bâti de 143 m2 en zone Uap1 et B514 de 3372 m2 en zone A. Il souhaite que la Uap1 soit agrandie en prenant sur la parcelle B 514.

Analyse: La parcelle B514 est classée en zone A et dans un périmètre de monument historique. Cette parcelle est actuellement utilisée pour le stockage de matériels et de matériaux et classée en zone N du PLU en vigueur. L'évolution en zone U nécessiterait une dérogation à l'urbanisation limitée qui n'a pas été obtenue.







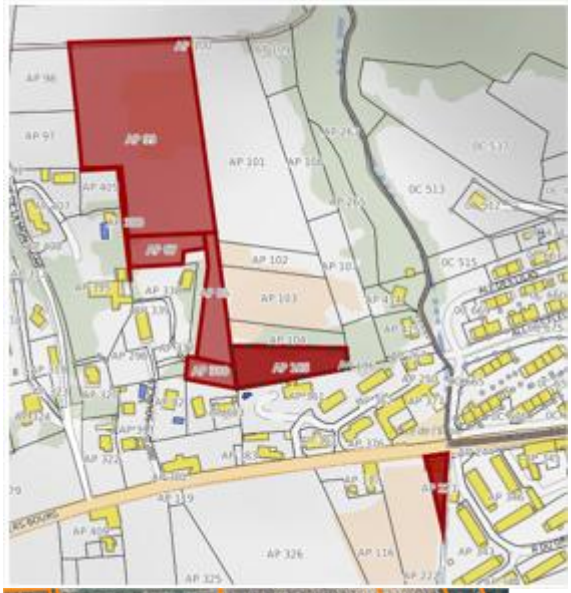
<u>Conclusion de la commission d'enquête :</u>

En application de la loi climat et résilience de 2021 et de ses textes d'application, l'État impose à la communauté de communes DRAGA une consommation maximum d' ENAF (espaces naturels agricoles et forestiers) de 52ha sur la période de validité du PLUiH soit jusqu'en 2036. Le projet de PLUIH consomme l'intégralité de cette surface. Il n'est donc pas possible d'ouvrir à l'urbanisation de terrains en zones A et N qui conduiraient à une augmentation de la consommation d'ENAF.
Le classement de la parcelle B514 en zone A est donc confirmé.
Cette observation ne remet pas en cause le projet de PLUiH..

5.9.14. Contribution @109 de M. FORMARO Guillaume

Observation : Demande que les parcelles AP 105 et AP 380 restent en zone constructible.

Analyse de la commission d'enquête:
Les parcelles AP 105 et AP 380 sont en zone A, ce qui est confirmé par leur usage agricole.







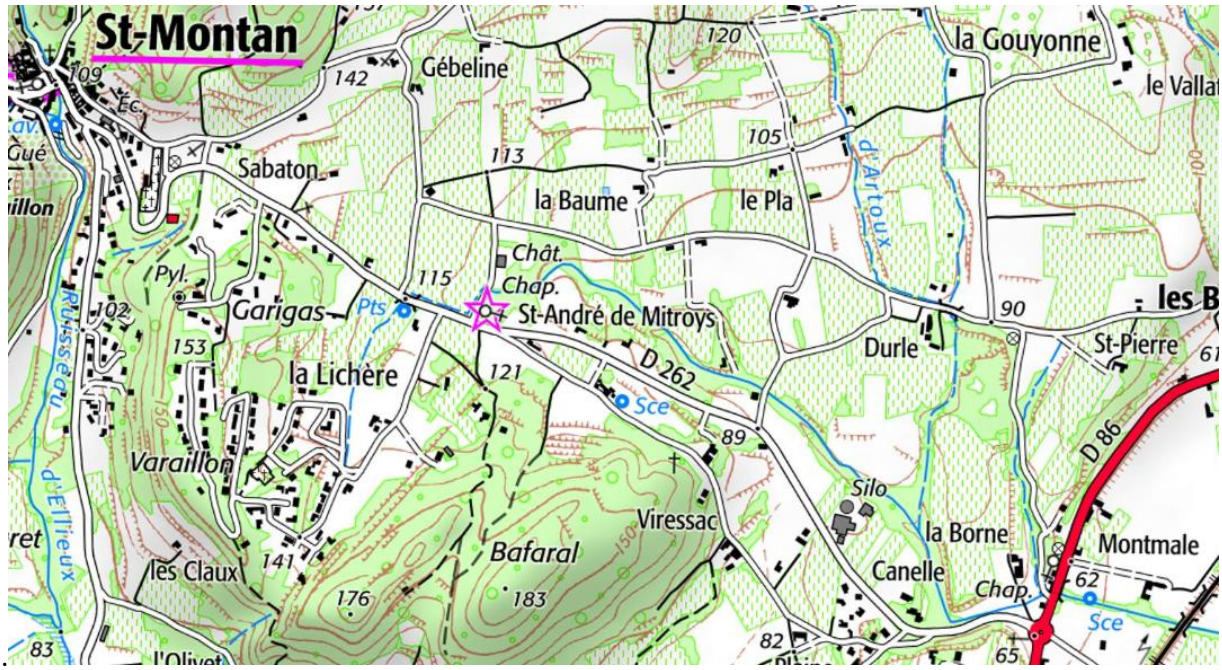
Conclusion de la commission d'enquête : En application de la loi climat et résilience de 2021 et de ses textes d'application, l'État impose à la communauté de communes DRAGA une consommation maximum d' ENAF (espaces naturels agricoles et forestiers) de 52ha sur la période de validité du PLUiH soit jusqu'en 2036. Le projet de PLUIH consomme l'intégralité de cette surface. Il n'est donc pas possible d'ouvrir à l'urbanisation de terrains en zones A et N qui conduiraient à une augmentation de la consommation d'ENAF.
Le classement de la parcelle AP 105, AP 380 en zone A est donc confirmé.
Cette observation ne remet pas en cause le projet de PLUiH..

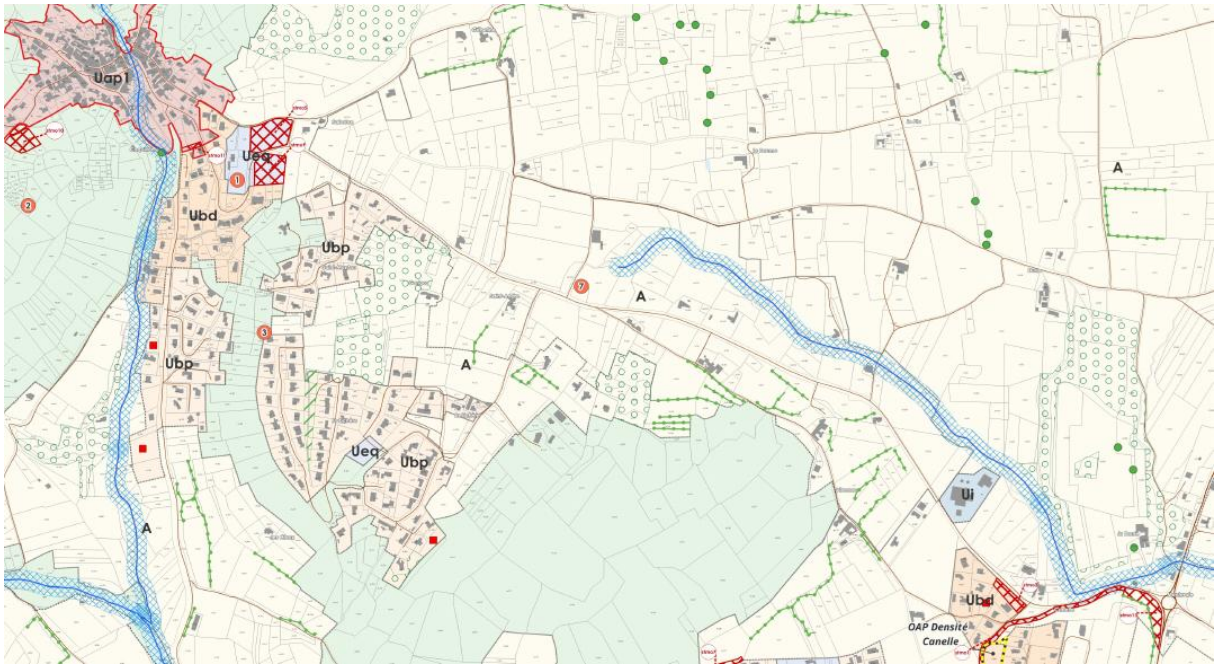
5.9.15. Contribution @112 de M. THEBAULT Loïc

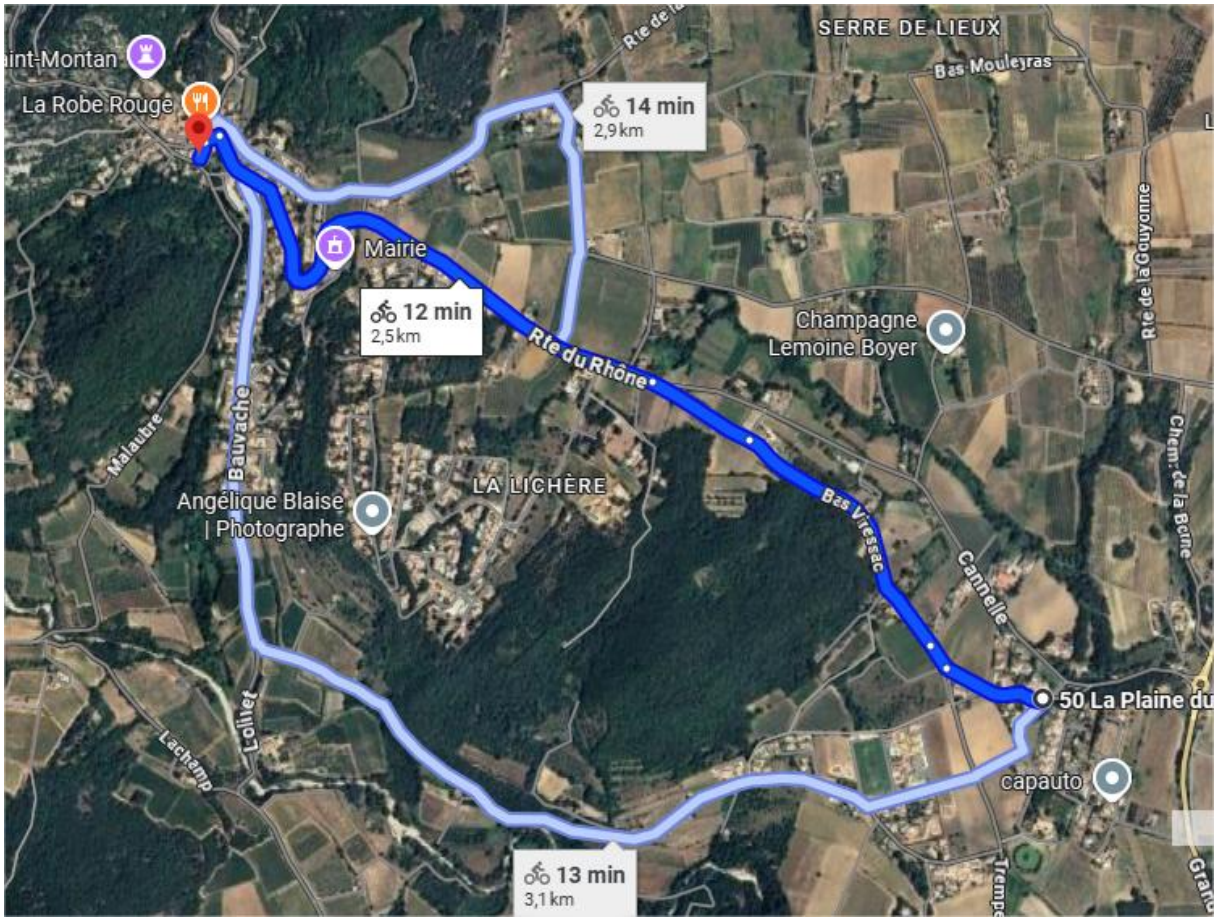
Observation : Sécurisation piétonne et vélo RD262. Pour sécuriser les piétons et les cyclistes le long de la RD 262 en provenance de la D 86 le demandeur propose que les stmo 1 et 13 soient prolongés au moins jusqu'à la mairie de Saint Montan.

Analyse de la commission d'enquête:

Mr THEBAUT considère que la RD 262 est dangereuse, sans que ce danger soit illustré par des statistiques d'accidents d'autant que la typologie de la RD en route d'intérêt local permet la cohabitation entre autos et vélos. L'aménagement pour les modes doux a toutefois été pensé puisque les ER 1 et 13 leurs sont destinés. On peut de plus remarquer que ces ER semblent orienter les usagers des modes doux vers le chemin du bas Viressac, qui pourrait être mis à profit pour que les 2 roues n'empruntent pas la RD262. La cohabitation ne régnerait plus qu'entre le chemin du bas-Viressac et le village de St-Montan. Cf contribution @113







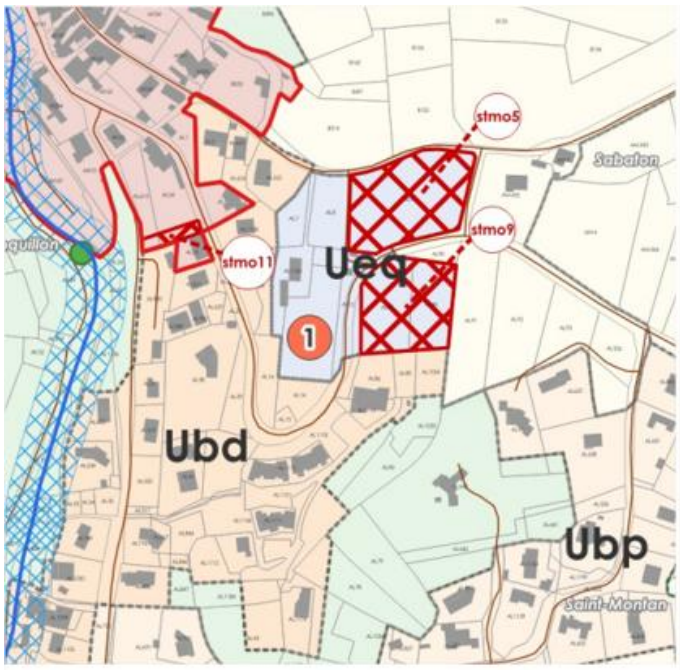
Conclusion de la commission d'enquête :
Cette contribution ne modifie pas le projet de PLUiH.

5.9.16. Contribution @113 de M. THEBAULT Loïc.

Observation : il serait souhaitable de créer un cheminement dédié aux piétons entre le quartier de La Lichère / Garigas et le centre du village. Cet accès pourrait être ajouté à la création du parking à côté de la mairie (projet stmo 9).

Analyse de la commission d'enquête:

Comme exposé dans la contribution précédente, le classement de la RD 262 en route d'intérêt local autorise la cohabitation entre voitures et vélos. La commune peut toutefois engager une réflexion sur l'aménagement de la RD 262 en partie hors agglomération avec le service routes du département.



Conclusion de la commission d'enquête :
Cette contribution ne change pas le projet de PLUiH.

5.9.17. Contribution @139 de M. MATHON Christophe Maire de Saint- Montan.

Observation : Demande de modification des stmo 2 et 4

- stmo 2 sur la parcelle AT409

- stmo 4 sur la parcelle AT410

- quel emplacement pour la piste cyclable? AT306?

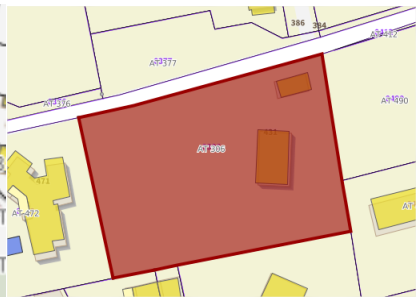
Analyse de la commission d'enquête:

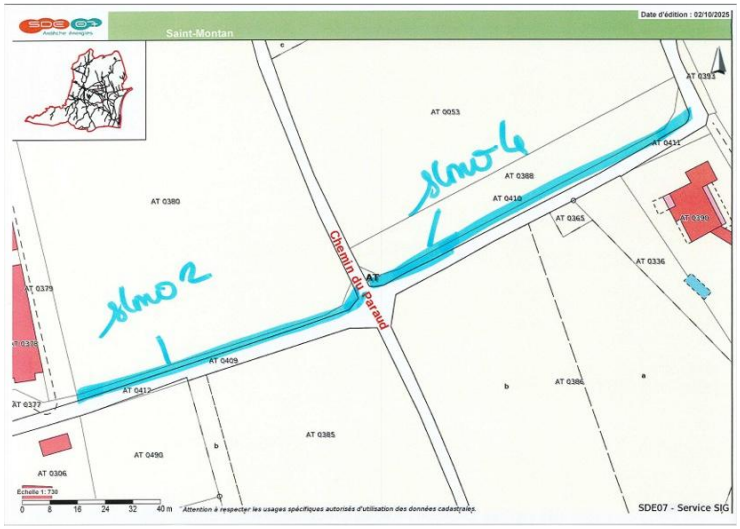
En fait la commune a indiqué vouloir supprimer les ER stmo2 et stmo4. La commission d'enquête ne s'y oppose pas.


Stade Aimé Armand
Les Pitchounets Multi Accueil Parental
La Plaine du Cour
La Plaine du Cour
La Plaine du Cour
La Plaine du Cour


Plaine du Cour
Ueq
stmo2
stmo4
AT 388
AT325
AT 375
AT 377
AT 490
AT 386
AT 306


AT 487
AT 380
AT 53
AT 440
AT 411
AT 410
AT 336
AT 203
AT 379
AT 378
AT 412


AT 808


Saint-Montan
Date d'édition : 02/10/2025
AT 0053
AT 0380
AT 0388
AT 0410
AT 0411
AT 0363
AT 0336
AT 0379
AT 0409
AT 0412
AT 0385
AT 0490
AT 0306
stmo4
stmo2
Chemin du Parraud
SDE07 - Service SIG

Conclusion de la commission d'enquête :
La commission d'enquête ne s'oppose pas à la suppression des ER 2 et 4 à la demande de la commune.

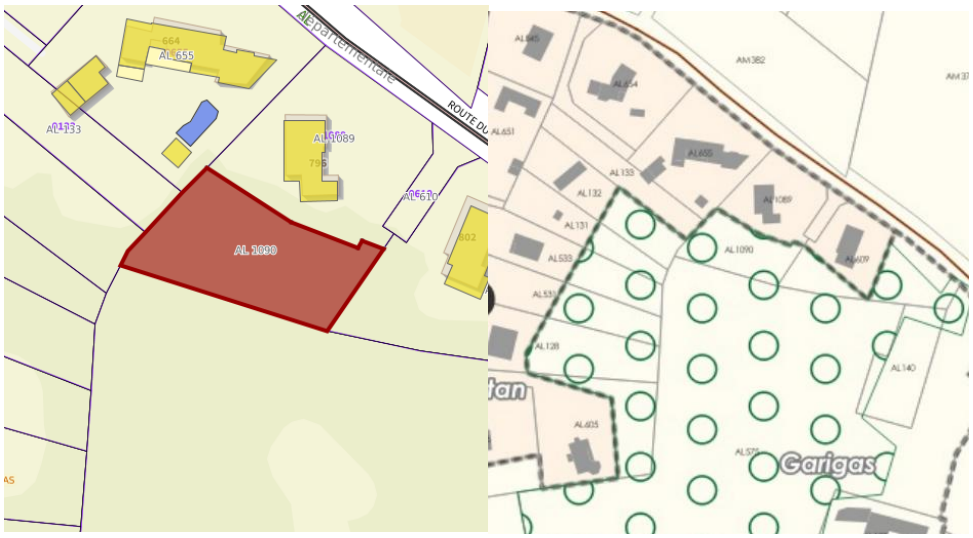
Cette observation modifie le projet de PLUiH.

5. 9. 18. Contribution R160 de M. Jean GRAZIOLI

Observation :
Demande que la parcelle AL 1090 soit constructible

Analyse de la commission d'enquête:

Cette parcelle est située en zone A en dehors de l'enveloppe urbaine.



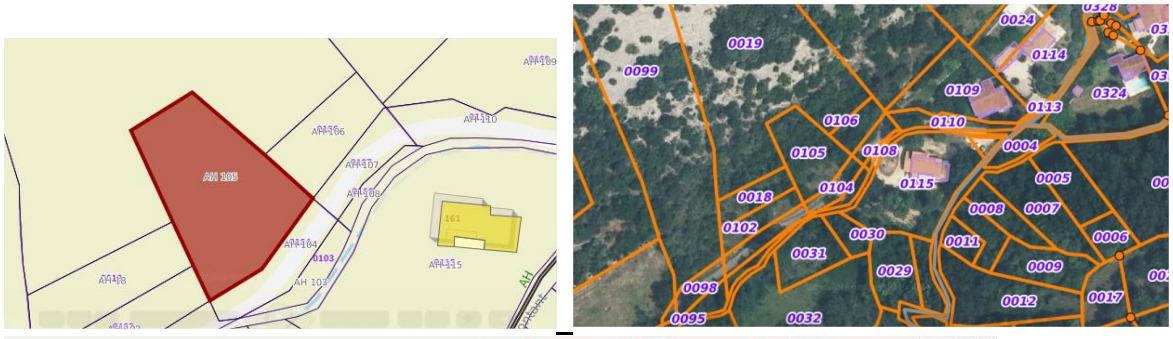
Conclusion de la commission d'enquête :
En application de la loi climat et résilience de 2021 et de ses textes d'application, l'État impose à la communauté de communes DRAGA une consommation maximum d' ENAF (espaces naturels agricoles et forestiers) de 52ha sur la période de validité du PLUiH soit jusqu'en 2036. Le projet de PLUIH consomme l'intégralité de cette surface. Il n'est donc pas possible d'ouvrir à l'urbanisation de terrains en zones A et N qui conduiraient à une augmentation de la consommation d'ENAF.
Le classement de la parcelle AL 1090 en zone A est donc confirmé.
Cette observation ne remet pas en cause le projet de PLUiH..

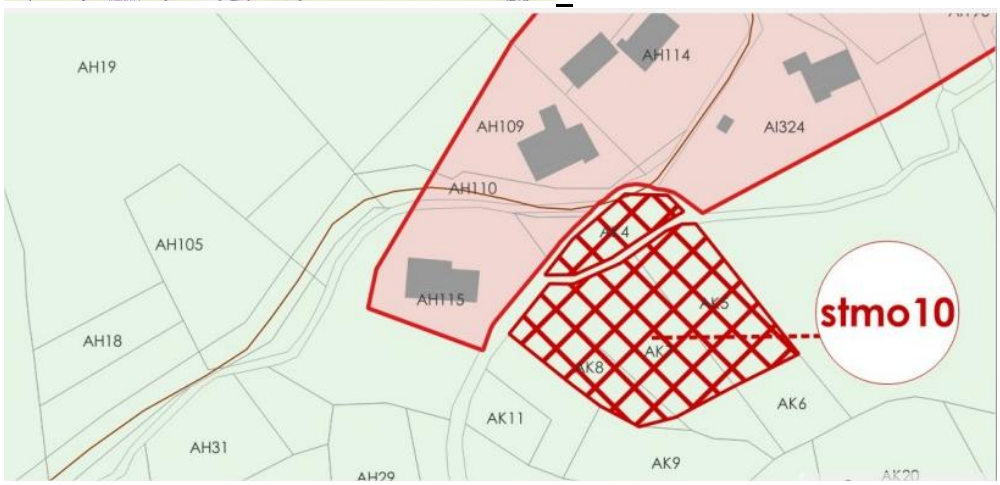
5. 9. 19. Contribution @164 de Mme LATHUILLIERE Véronique.

Observation : Madame Véronique Lathuillière demande que sa parcelle AH 105 de 1080 m2 soit constructible.

Analyse de la commission d'enquête:

La parcelle AH 105 est en zone N, à proximité de Saint Montan Historique et en dehors de l'enveloppe urbaine. A cet endroit les nouvelles constructions sont impossibles.





Conclusion de la commission d'enquête :

En application de la loi climat et résilience de 2021 et de ses textes d'application, l'État impose à la communauté de communes DRAGA une consommation maximum d' ENAF (espaces naturels agricoles et forestiers) de 52ha sur la période de validité du PLUiH soit jusqu'en 2036. Le projet de PLUIH consomme l'intégralité de cette surface. Il n'est donc pas possible d'ouvrir à l'urbanisation de terrains en zones A et N qui conduiraient à une augmentation de la consommation d'ENAF.
Le classement de la parcelle AH 105 en zone A est donc confirmé.
Cette observation ne remet pas en cause le projet de PLUiH..

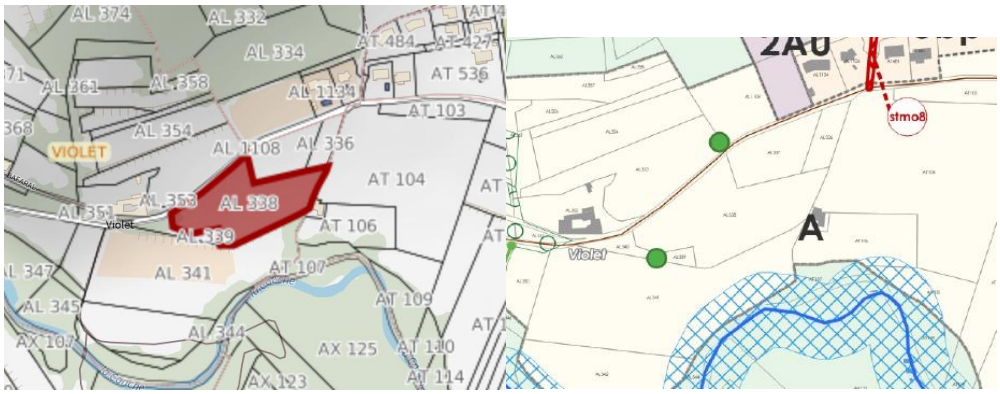
5. 9. 20. Contribution R166 M BRAZA

Observation :

Demande la constructibilité de la parcelle AL338

Analyse de la commission d'enquête:

La parcelle est située en zone A en dehors de l'enveloppe urbaine



Conclusion de la commission d'enquête :

En application de la loi climat et résilience de 2021 et de ses textes d'application, l'État impose à la communauté de communes DRAGA une consommation maximum d' ENAF (espaces naturels agricoles et forestiers) de 52ha sur la période de validité du PLUiH soit jusqu'en 2036. Le projet de PLUIH consomme l'intégralité de cette surface. Il n'est donc pas possible d'ouvrir à l'urbanisation de terrains en zones A et N qui conduiraient à une augmentation de la consommation d'ENAF.
Le classement de la parcelle AL 338 en zone A est donc confirmé.
Cette observation ne remet pas en cause le projet de PLUiH.

5. 9. 21. Observation R167 Mr Jean-Pierre TERRASSE

Observation :

Demande le changement de destination d'un hangar agricole situé sur la parcelle AT 502

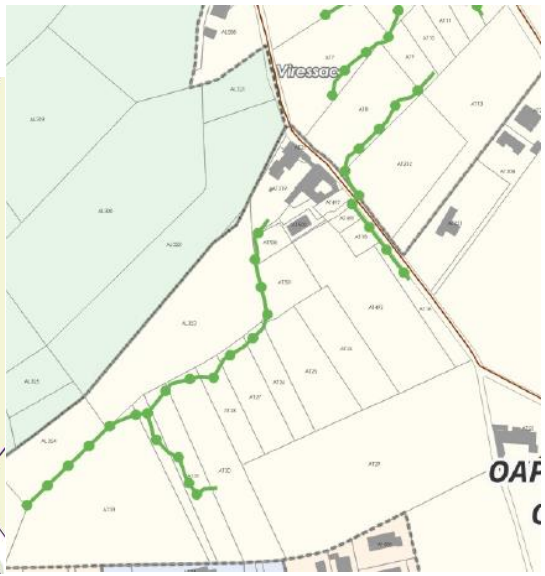
Analyse de la commission d'enquête:

La parcelle AT 502 est en zone A.

La lecture du PLUiH montre qu'un changement de destination n'est pas prévu au projet de PLUiH.

Un dossier de demande de changement de destination pourra être déposé pour instruit selon les règles en vigueur.







Conclusion de la commission d'enquête :

Le dépôt d'un dossier de demande de changement de destination est nécessaire et sera instruit selon les règles en vigueur avec un passage en CDPENAF qui émettra un avis conforme.
A ce stade la contribution ne modifie pas le projet de PLUiH

5. 9. 22 Contribution R169 de M. CANAUD Daniel

Observation:

Monsieur CANAUD Daniel est venu en mairie de Saint Montan pour demander de pouvoir réhabiliter la ruine de 23 m2 qui se trouve sur sa parcelle BC 9 de 507 m2.

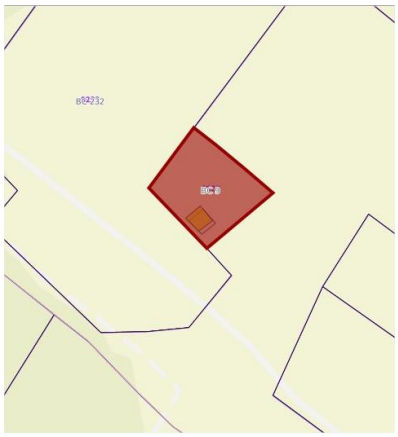
Analyse de la commission d'enquête:

La parcelle BC9 est classée en zone N,.

Cette construction pouvait probablement avoir un usage agricole, abri pour animaux, stockage de matériel…. mais n'était certainement pas une habitation.

Le règlement écrit permet la réalisation de constructions en zone N sous condition. La destination de la réhabilitation n'est pas précisée.

Un dossier devra être déposé pour obtenir éventuellement une autorisation.





Conclusion de la commission d'enquête :

Le dépôt d'un dossier permettra de préciser la demande du contributeur. Le règlement de la zone N s'appliquera.

Cette observation ne remet pas en cause le projet de PLUiH.

5. 9. 23. Contribution C182 de M. REYNAUD Roland

Observation : Dans son courrier M. REYNAUD Roland demande que la parcelle AM 322 de 2798 m2 dont il est propriétaire. Il demande que cette parcelle AM322 mais aussi les 322 et 324 deviennent constructibles.

Analyse de la commission d'enquête: La parcelle AM 322 est en zone Agricole. Le classement en zone A est justifié.

Par ailleurs une parcelle 324 appartenant à Mr Reynaud reste introuvable





Conclusion de la commission d'enquête :

En application de la loi climat et résilience de 2021 et de ses textes d'application, l'État impose à la communauté de communes DRAGA une consommation maximum d' ENAF (espaces naturels agricoles et forestiers) de 52ha sur la période de validité du PLUiH soit jusqu'en 2036. Le projet de PLUIH consomme l'intégralité de cette surface. Il n'est donc pas possible d'ouvrir à l'urbanisation de terrains en zones A et N qui conduiraient à une augmentation de la consommation d'ENAF.
Le classement de la parcelle AM322, AM 324 en zone A est donc confirmé.
Cette observation ne remet pas en cause le projet de PLUiH.

5. 9. 24. Contribution C183 de Mme BIZET Myriam

Observation :

Madame BIZET Myriam est propriétaire de la parcelle AT536 et non 539 comme elle l'a indiqué. Cette parcelle de 4582 m2 a un bâti de 259m2.

Mme BIZET a obtenu un PC délivré le 8 janvier 2025 (PC 007227924C0013) pour la construction d'une maison sur la partie basse de son terrain qui passe avec le projet du PLUiH en zone A. Elle demande la correction de de changement de zonage de A en Ubp comme le reste du terrain ou bien en N.

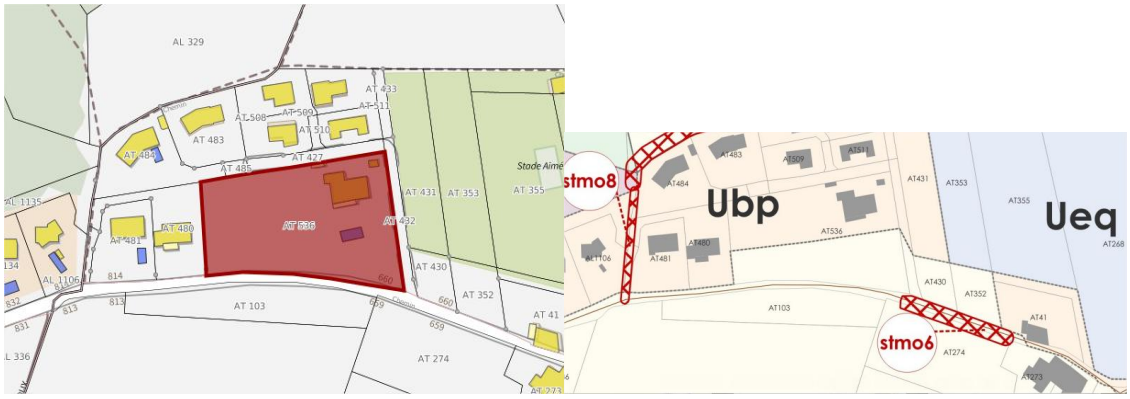
Analyse de la commission d'enquête:

La parcelle AT536 est concernée par 2 zonages. La partie nord est en zone Ubp et la partie sud en zone A.

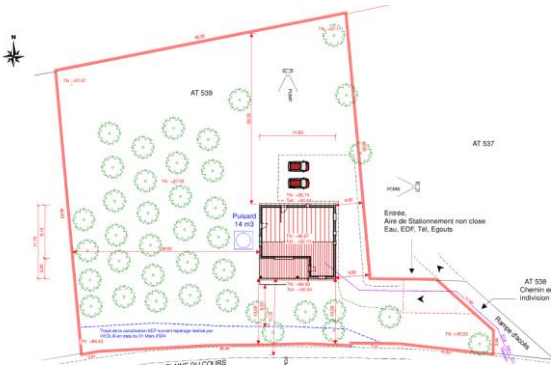
La piscine existante est située en zone A

Le plan masse du PC délivré pour la construction d'une maison est reporté ci-dessous, il s'agit donc d'un coup parti.

Le zonage doit être modifié pour tenir compte de la position de cette nouvelle construction. Il paraît souhaitable de classer la parcelle AT536 en Ubp à l'exception du verger situé à l'ouest qui sera classé en A pour environ 1000m².







Conclusion de la commission d'enquête :

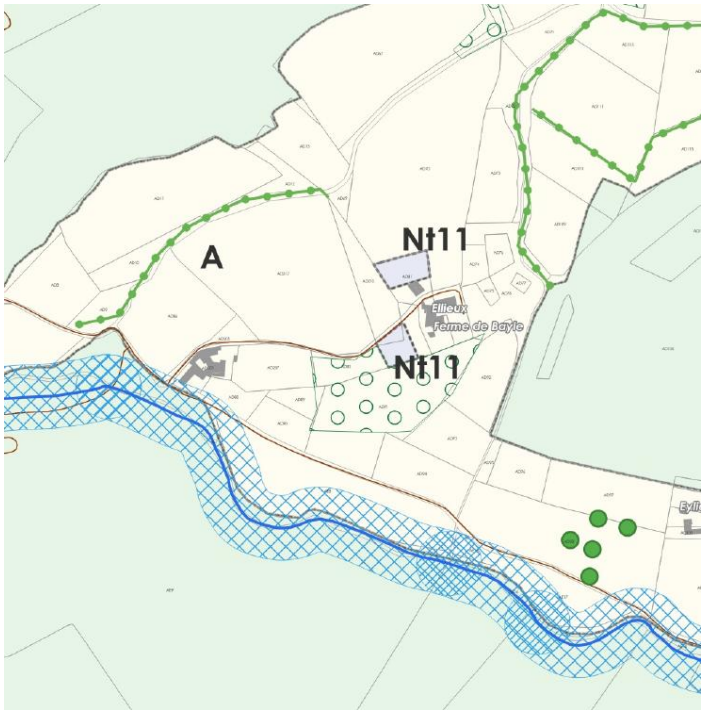
Le zonage doit être modifié pour tenir compte de la position de cette nouvelle construction. Il paraît souhaitable de classer la parcelle AT536 en Ubp à l'exception du verger situé à l'ouest qui sera classé en A pour environ 1000m².

Cette observation modifie le projet de PLUiH

5. 9. 25. Contribution @192 de Mme et M. OZIL

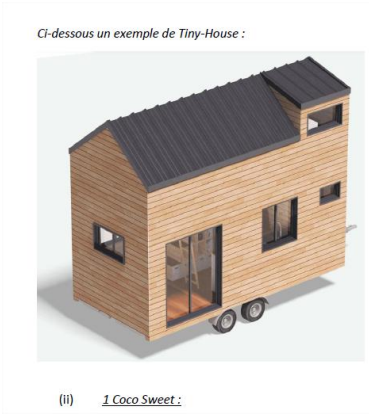
Observation : Demande agrandissement de leur STECAL existant

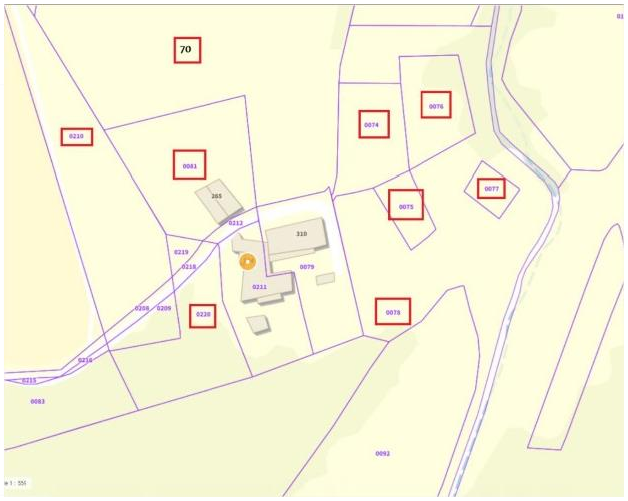
Analyse de la commission d'enquête : Mme et M. OZIL ont déjà un STECAL à vocation touristique qu'ils exploitent sur la commune de Saint Montan. Aujourd'hui ils font une demande pour y implanter 10 tiny houses d'une surface de 10 m2 l'une.



Le projet de STECAL Nt11 doit être réduit pour être conforme à la réserve de la CDPENAF de supprimer la partie nord en interface avec les parcelles agricoles.

Un dossier de STECAL modificatif doit être déposé et instruit avec un passage en CDPENAF.





Conclusion de la commission d'enquête :

A ce stade, la contribution ne modifie pas le projet de PLUiH

5. 9. 26. Contribution E199 Mr Thierry-Xavier GATTO (doublon E200)

Question sur la constructibilité du terrain AL804 (St-Montan)

Analyse de la commission d'enquête:

La parcelle de 4000m2 est classée pour environ 1200m2 en zone Ubp et partiellement en zone A

La réalisation d'un logement au minimum est attendue pendant la durée de validité du PLUiH.



Conclusion de la commission d'enquête :

Cette contribution ne modifie pas le projet de PLUiH.

5. 9. 27. Contribution @202 de M. Xavier MANGIN

Observation :

Demande la constructibilité de la parcelle AR189 (St-Montan)

Analyse de la commission d'enquête:

La parcelle est située en zone A et en dehors de l'enveloppe urbaine.



Conclusion de la commission d'enquête :

En application de la loi climat et résilience de 2021 et de ses textes d'application, l'État impose à la communauté de communes DRAGA une consommation maximum d' ENAF (espaces naturels agricoles et forestiers) de 52ha sur la période de validité du PLUiH soit jusqu'en 2036. Le projet de PLUIH consomme l'intégralité de cette surface. Il n'est donc pas possible d'ouvrir à l'urbanisation de terrains en zones A et N qui conduiraient à une augmentation de la consommation d'ENAF.
Le classement de la parcelle AR 189 en zone A est donc confirmé.
Cette observation ne remet pas en cause le projet de PLUiH.

5. 9. 28. Contribution @207 M Thierry BAUBET

Observation :

Demande de constructibilité des terrains AP n° 300 et 380.

Analyse de la commission d'enquête:

Les parcelles sont en zone A et en dehors de l'enveloppe urbaine





Conclusion de la commission d'enquête :

En application de la loi climat et résilience de 2021 et de ses textes d'application, l'État impose à la communauté de communes DRAGA une consommation maximum d' ENAF (espaces naturels agricoles et forestiers) de 52ha sur la période de validité du PLUiH soit jusqu'en 2036. Le projet de PLUIH consomme l'intégralité de cette surface. Il n'est donc pas possible d'ouvrir à l'urbanisation de terrains en zones A et N qui conduiraient à une augmentation de la consommation d'ENAF.
Le classement de la parcelle AP 300, AP 380 en zone A est donc confirmé.
Cette observation ne remet pas en cause le projet de PLUiH.

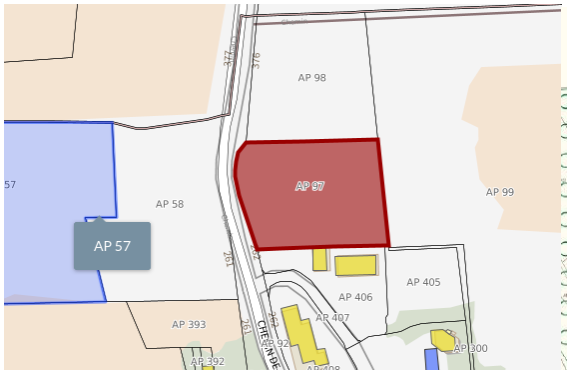
5. 9. 29. Contribution @208 de Mme Sylvie Rossi (doublon @210)

Observation :

Demande de constructibilité de la parcelle AP97 à St-Montan

Analyse de l'observation:

Cette parcelle est en zone A, elle n'est pas constructible





Conclusion de la commission d'enquête :

En application de la loi climat et résilience de 2021 et de ses textes d'application, l'État impose à la communauté de communes DRAGA une consommation maximum d' ENAF (espaces naturels agricoles et forestiers) de 52ha sur la période de validité du PLUiH soit jusqu'en 2036. Le projet de PLUIH consomme l'intégralité de cette surface. Il n'est donc pas possible d'ouvrir à l'urbanisation de terrains en zones A et N qui conduiraient à une augmentation de la consommation d'ENAF.
Le classement de la parcelle AP 97 en zone A est donc confirmé.
Cette observation ne remet pas en cause le projet de PLUiH.

5. 9. 30. Contribution @222 de M. Françoise BONNARD

Observation :

Contestation des emplacements réservés stmo 1, 2, 4 à St-Montan

Analyse de la contribution:
D'après le cadastre les parcelles AT 409 et AT 410 appartiennent à la commune. La mise en place des emplacements réservés est de la compétence intercommunale qui les instaure par délibération .Ces décisions sont reportées dans le PLUiH.

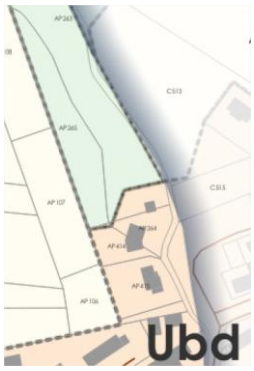
L'analyse de la contribution communale (voir 5.9.16) tente d'apporter des réflexions sur un élargissement potentiel de la route de la plaine du cours.

Conclusion de la commission d'enquête :
Voir 5.9.16

5. 9. 31. Contribution @235 de Mme MAZOYER Georgette

Observation : Litige de limite de parcelle et demande de modification du zonage.

Analyse de la commission d'enquête : La photo satellite montre un garage construit sur la parcelle AP 263 de Mme MAZOYER Georgette. Le litige sur la limite de parcelle devra être réglé avec les services du cadastre. Le règlement graphique du projet de PLUiH reste applicable et présente un secteur en Ubd, constructible sur la parcelle. Le reste de la parcelle est en zone N.





Conclusion de la commission d'enquête :
En application de la loi climat et résilience de 2021 et de ses textes d'application, l'État impose à la communauté de communes DRAGA une consommation maximum d' ENAF (espaces naturels agricoles et forestiers) de 52ha sur la période de validité du PLUiH soit jusqu'en 2036. Le projet de PLUIH consomme l'intégralité de cette surface. Il n'est donc pas possible d'ouvrir à l'urbanisation de terrains en zones A et N qui conduiraient à une augmentation de la consommation d'ENAF.

Le classement de la parcelle AP 263 en zone N est donc confirmé.

Une partie de la parcelle au sud est classée en zone Ubd donc constructible selon les règles du règlement écrit.
Cette observation ne remet pas en cause le projet de PLUiH.

5. 9. 32. Contribution C247 de Mme Mireille Mathon

Observation :

Demande des possibilités de construction sur sa parcelle AP 411, 413, 397.

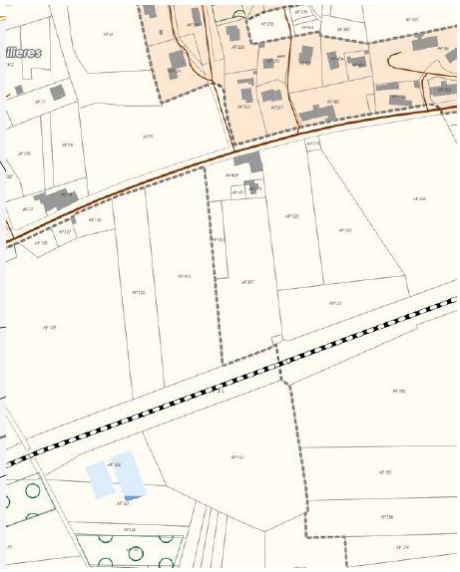
Analyse de la commission d'enquête

Les parcelles sont en zone N.
Le règlement de la zone permet:

7) **En zone N :** L'aménagement et l'extension mesurée des constructions à usage d'habitation existantes de plus de 50 m² de surface de plancher, sont autorisés dans la limite de 30% de la surface de plancher initiale et sous réserve de ne pas excéder 200 m² de surface de plancher totale après travaux (à date d'approbation du document d'urbanisme).

Les annexes des habitations (garages, ...) sont autorisées dans la limite de 40 m² d'emprise au sol totale, à condition d'être localisées dans un rayon d'implantation de 20 m autour de la construction principale.
Les piscines, bassins, margelles, plages ainsi que les locaux techniques et de stockage dédiés à cet effet ne sont pas compris dans la superficie maximum de 40 m² dédiée aux annexes. Ils ne peuvent pas dépasser une surface de 40 m² et doivent être localisés dans un rayon d'implantation de 20 m autour de la construction principale.





Conclusion de la commission d'enquête :

En application de la loi climat et résilience de 2021 et de ses textes d'application, l'État impose à la communauté de communes DRAGA une consommation maximum d' ENAF (espaces naturels agricoles et forestiers) de 52ha sur la période de validité du PLUiH soit jusqu'en 2036. Le projet de PLUIH consomme l'intégralité de cette surface. Il n'est donc pas possible d'ouvrir à l'urbanisation de terrains en zones A et N qui conduiraient à une augmentation de la consommation d'ENAF.
Le classement de la parcelle AP 411, AP 413, AP 397 en zone A est donc confirmé et le règlement écrit s'applique qui autorise une constructibilité limitée.

Cette observation ne remet pas en cause le projet de PLUiH.



5.10 VIVIERS

5. 10. 1. Contribution E3 Mme HESS E (Doublon R83, R84)

Observation :

Dans le cadre d'une division de terrain, Mme Hesse demande de couper un arbre classé qui complique la création d'une habitation.

La commune a indiqué à Mme Hesse que la construction pourrait se faire en tenant compte de l'arbre.



Analyse de la commission d'enquête :

Le règlement écrit indique qu'un arbre classé peut être coupé à condition qu'un dossier justifiant cette disposition soit présenté et accepté.

Les éléments fournis par Mme Hesse ne justifient rien et la CE n'est pas compétente pour apprécier la viabilité de l'arbre.

Le projet de PLUiH (page 58) s'applique :

Conclusion de la commission d'enquête

La modification est de la compétence de DRAGA.

Le déclassement de l'arbre entraîne une modification du projet de PLUiH.

5. 10. 2. Contribution R 9 de M. SIMON et Mme GERONIMI (doublon @180)

Observation :

M. SIMON et Mme GERONIMI sur une des parcelles AY 384 45 46 47 38 39 ET 442 désirent construire un habitat léger atypique démontable de 30 m2 dans un but touristique. Ils veulent créer un STECAL pour ce projet qui sera connecté à un ANC.

Analyse de la Commission d'enquête:
Les parcelles sont situées en zone A au projet de PLUiH. Pour construire un HLL en zone A, un STECAL est nécessaire qui n'a pas été inscrit dans le projet de PLUiH ni instruit par l'Etat et la CDPENAF.



Conclusion de la Commission d'enquête
Un dossier de STECAL devra être déposé et instruit avec un passage en CDPENAF.

La contribution ne modifie pas le projet de PLUiH.

5. 10. 3. Contribution R12 Larmande (doublon R11, @196)

Observation : Monsieur LARMANDE René sur sa parcelle AM 499 de 6913 m2 veut construire un local pour entreposer son matériel . M. LARMANDE est maçon est, a besoin de ce local. Il est avisé que sa parcelle se trouve en zone A donc inconstructible.



Analyse de la Commission d'enquête : Dans le projet de PLUiH la parcelle AM 499 de 6913m2 de M. LARMANDE Rémi, est en zone A. Il veut sur une partie de cette parcelle construire un local pour entreposer son matériel de maçon. Le règlement du PLUiH interdit les constructions pour les activités artisanales sur la zone A.

Conclusion de la Commission d'enquête

En application de la loi climat et résilience de 2021 et de ses textes d'application, l'État impose à la communauté de communes DRAGA une consommation maximum d' ENAF (espaces naturels agricoles et forestiers) de 52ha sur la période de validité du PLUiH soit jusqu'en 2036. Le projet de PLUIH consomme l'intégralité de cette surface. Il n'est donc pas possible d'ouvrir à l'urbanisation de terrains en zones A et N qui conduiraient à une augmentation de la consommation d'ENAF.
Le classement de la parcelle AM 499 en zone A est donc confirmé.
Cette observation ne remet pas en cause le projet de PLUiH.

5. 10. 4. Contribution R13 Mme SABATEL

Observation : Mme SABATEL demande sur sa parcelle AL 456 de 117 m2 avec un bâti de 45 m2 d'obtenir un raccordement électrique et l'eau pour obtenir un adressage.

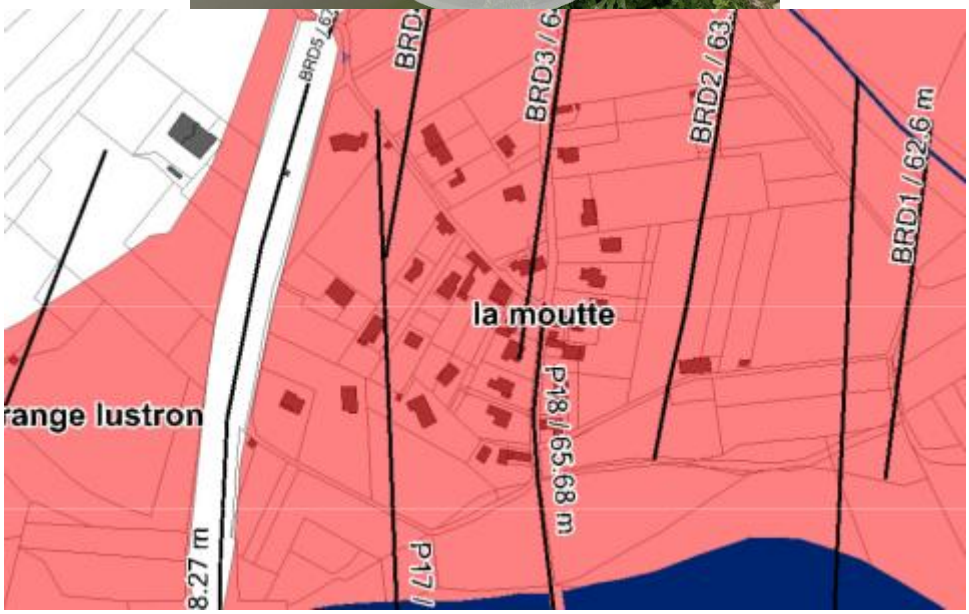
Analyse de la Commission d'enquête

Cette parcelle est classée en zone Ubp.
Le règlement de la zone s'applique.









Conclusion de la Commission d'enquête

Dans ce secteur, le règlement du PPRI de Viviers s'applique.
Cette observation ne modifie pas le projet de PLUiH.

5.10.5. Contribution R83 de M. Christian GIRARD

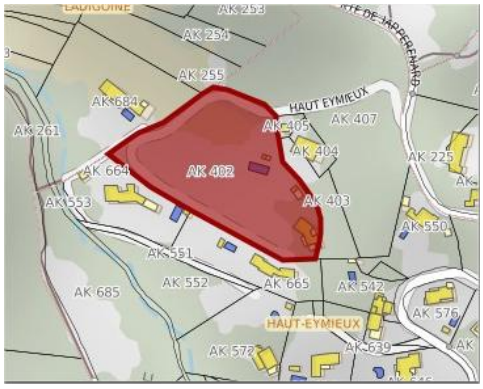
5.10.6. Contribution R84 de Mme Françoise HESSE GIRARD

5.10.7. Contribution R85 de M. GARIN Michel

Observation : Monsieur GARIN Michel souhaite connaître le zonage de sa parcelle AK 402 de 8395 m2.

Analyse de la Commission d'enquête

Après avoir consulté le cadastre et le règlement graphique, il apparaît que cette parcelle est classée pour l'essentiel en zone N et que la partie construite est en zone Ubp.







Cette parcelle de forme grossièrement triangulaire est bordée sur 2 de ses côtés par la zone Ubp. La partie classée en zone N est en dehors de l'enveloppe urbaine, ce classement est donc correct. De plus, sa grande taille exclut une identification en dent creuse.

Conclusion de la Commission d'enquête :

En application de la loi climat et résilience de 2021 et de ses textes d'application, l'État impose à la communauté de communes DRAGA une consommation maximum d' ENAF (espaces naturels agricoles et forestiers) de 52ha sur la période de validité du PLUiH soit jusqu'en 2036. Le projet de PLUIH consomme l'intégralité de cette surface. Il n'est donc pas possible d'ouvrir à l'urbanisation

de terrains en zones A et N qui conduiraient à une augmentation de la consommation d'ENAF.
Le classement d'une partie de la parcelle AM 499 en zone N est donc confirmé.

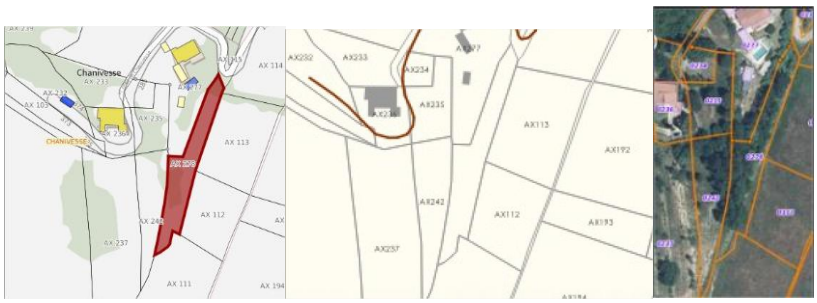
L'autre partie de la parcelle est en zone Ubp

Cette observation ne remet pas en cause le projet de PLUiH.

5. 10. 8. Contribution R 86 de M. EYRAUD Alain (doublon R118, C259)

Observation : Monsieur EYRAUD Alain souhaite connaître le zonage de ses deux parcelles AX

Analyse de la Commission d'enquête



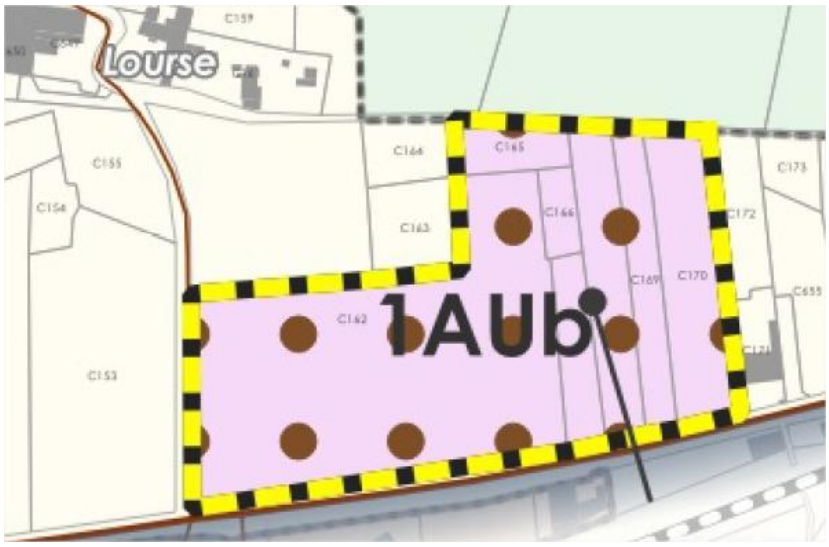
242 de 1100 m2 et AX 278 de 1209 m2.

Ces deux parcelles sont en zone A dans un secteur qui connaît du mitage.

Conclusion de la Commission d'enquête
En application de la loi climat et résilience de 2021 et de ses textes d'application, l'État impose à la communauté de communes DRAGA une consommation maximum d' ENAF (espaces naturels agricoles et forestiers) de 52ha sur la période de validité du PLUiH soit jusqu'en 2036. Le projet de PLUIH consomme l'intégralité de cette surface. Il n'est donc pas possible d'ouvrir à l'urbanisation de terrains en zones A et N qui conduiraient à une augmentation de la consommation d'ENAF.
Le classement de la parcelle AX 242, AX 278 en zone A est donc confirmé.
Cette observation ne remet pas en cause le projet de PLUiH.

5. 10. 9. Contribution R87 de Mme et M. BENOIT.

Observation : Monsieur et Mme BENOIT sont venus en mairie de Viviers au sujet de l'OAP Cité du Barrage. Ils ont deux terrains C 165 de 720m2 et C 166 de 348 m2 impactés par l'OAP.
Après avoir visualisé l'OAP Cité du Barrage, Mme et M. BENOIT ont eu la confirmation de la position de leurs 2 terrains dans l'OAP.

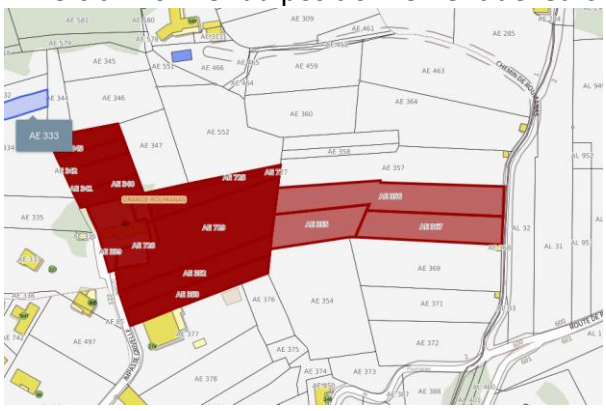


Analyse de la Commission d'enquête : Les deux parcelles de Mme et M. BENOIT sont bien dans les limites de l'OAP

Conclusion de la Commission d'enquête
Cette observation ne modifie pas le projet de PLUiH

5. 10. 10. Contribution R88 de Mme CEYSSON Hélène et son frère CEYSSON Hubert

Observation : Mme CEYSSON Hélène et son frère CEYSSON Hubert sont venus en permanence à Viviers s'informer du positionnement de leurs parcelles.





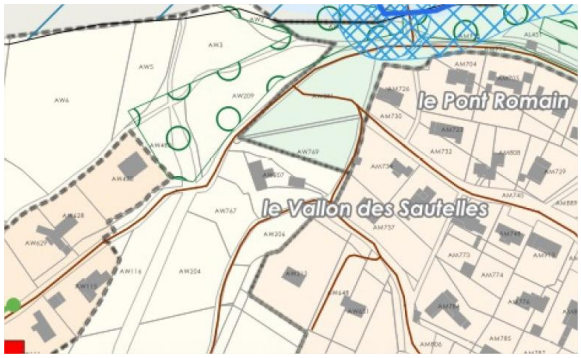
Analyse de la Commission d'enquête
AE340, AE 341, AE 342, AE 343, AE 727, AE 729, AE 725, AE 355, AE 356 et AE 367 sont en zone A comme indiqué sur le règlement graphique.
Les parcelles AE 339, AE 724, AE 726, AE 728 sont en zone Ubp.
Les parcelles AE 352 et AE 353 sont pour environ 1/3 en Upb et 2/3 en A

Conclusion de la Commission d'enquête
Cette observation ne modifie pas le projet de PLUiH.

5. 10. 11. Contribution R 89 de Mme et M. DAVID Christian et Myriam

Observation : Mme et M. DAVID Christian et Myriam souhaitent connaître le classement de leurs parcelles AW 769 de 2005 m2 et AW 766 de 959 m2. Ils souhaitent que leurs terrains deviennent constructibles.





Analyse de la Commission d'enquête
La parcelle 766 est en zone A. La parcelle 769 est partagée entre la zone A et la zone N .

Conclusion de la Commission d'enquête
En application de la loi climat et résilience de 2021 et de ses textes d'application, l'État impose à la communauté de communes DRAGA une consommation maximum d' ENAF (espaces naturels agricoles et forestiers) de 52ha sur la période de validité du PLUiH soit jusqu'en 2036. Le projet de PLUIH consomme l'intégralité de cette surface. Il n'est donc pas possible d'ouvrir à l'urbanisation de terrains en zones A et N qui conduiraient à une augmentation de la consommation d'ENAF.
Le classement de la parcelle AW 766, AW 769 en zone A est donc confirmé.
Cette observation ne remet pas en cause le projet de PLUiH.

5. 10. 12 Contribution R 90 de M. TOLFO Jean Claude (doublon C244)

Observation : M. TOLFO Jean Claude demande la création d'un STECAL touristique pour réaliser des gîtes sur les parcelles AL 390 de 1350 m2, AL 391 de 260 m2, AL 392 de 507 m2 AL 393 de 1830 m2 et AL 394 de 3170 m2. Il indique que ce STECAL existait sur l'ancien PLU.

Analyse de la Commission d'enquête
Toutes les parcelles sont en zone A. Dans le projet de PLUiH de la DRAGA ce STECAL n'apparaît plus.







Conclusion de la Commission d'enquête

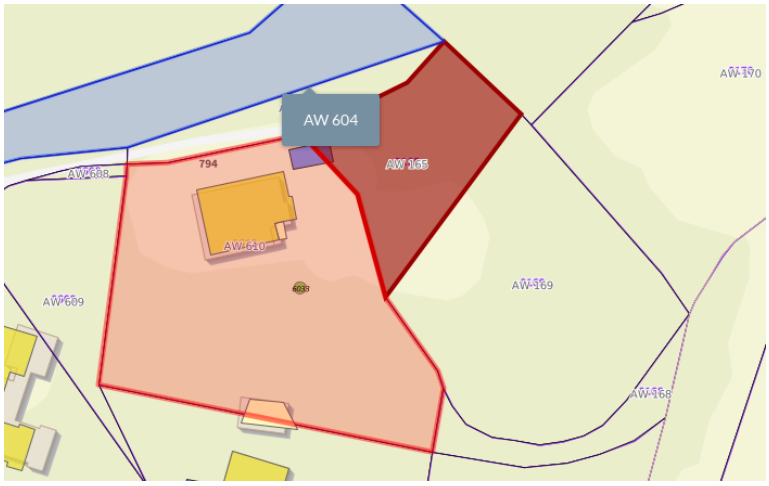
L'ancien STECAL n'existe plus, une nouvelle demande de STECAL doit être déposée.
Cette observation ne remet pas en cause le projet de PLUiH.

5. 10. 13 Contribution R91 de Mme et M. OUARAGUY

Observation : Mme et M. OUARAGUY souhaitent connaître le classement de leurs parcelles AW165 de 915 m2 et AW 169 de 2245 m2 et qu'elles deviennent constructibles.

Analyse de la Commission d'enquête

Ces deux parcelles sont classées en zone A à proximité d'un lotissement classé aussi en zone A. Il sont aussi propriétaires de la parcelle AW610 de 2800m2 qui est construite d'une maison d'habitation.
Les deux parcelles sont situées en dehors de l'enveloppe urbaine, leur classement est donc correct..







Conclusion de la Commission d'enquête

En application de la loi climat et résilience de 2021 et de ses textes d'application, l'État impose à la communauté de communes DRAGA une consommation maximum d' ENAF (espaces naturels agricoles et forestiers) de 52ha sur la période de validité du PLUiH soit jusqu'en 2036. Le projet de

PLUIH consomme l'intégralité de cette surface. Il n'est donc pas possible d'ouvrir à l'urbanisation de terrains en zones A et N qui conduiraient à une augmentation de la consommation d'ENAF.
Le classement de la parcelle AW 165, AW 169 en zone A est donc confirmé.
Cette observation ne remet pas en cause le projet de PLUiH.

5. 10. 14 Contribution R116 de Mrs MESTRALLET et CHABANNE

Observation : En mairie de Viviers sont venus les frères MESTRALLET Clément et Valentin et M. CHABANNE Clément. Ils sont en société avec M. TARIOTTE Gilles au nom de AVIC Développement. Sur les terrains AW 759, 770, 771, 773 et AW 774 ils ont des projets de constructions de villas. Ils me présentent un projet et envisagent de le peaufiner et d'envoyer un mail à ce sujet.

Analyse de la Commission d'enquête

Ces terrains sont classés en zone A et en dehors de l'enveloppe urbaine. Le projet n'a pas été pris en compte par DRAGA.







Conclusion de la Commission d'enquête
En application de la loi climat et résilience de 2021 et de ses textes d'application, l'État impose à la communauté de communes DRAGA une consommation maximum d' ENAF (espaces naturels agricoles et forestiers) de 52ha sur la période de validité du PLUiH soit jusqu'en 2036. Le projet de PLUIH consomme l'intégralité de cette surface. Il n'est donc pas possible d'ouvrir à l'urbanisation de terrains en zones A et N qui conduiraient à une augmentation de la consommation d'ENAF.

Le classement de la parcelle AW 773 en zone A est donc confirmé.
Cette observation ne remet pas en cause le projet de PLUiH.

5. 10. 15 Contribution R 117 de Mme FONTANEL

Observation :

Mme FONTANEL est accompagnée de sa sœur et de son frère pour l'indivision FONTANEL AL 48 de 3297 m2 et AL38 de 5430 m2 . Ils veulent que ces deux grands terrains soient constructibles. Après avoir consulté le règlement graphique, ils voient que leurs terrains sont en zone A donc inconstructibles.







Conclusion de la Commission d'enquête

En application de la loi climat et résilience de 2021 et de ses textes d'application, l'État impose à la communauté de communes DRAGA une consommation maximum d' ENAF (espaces naturels agricoles et forestiers) de 52ha sur la période de validité du PLUiH soit jusqu'en 2036. Le projet de PLUIH consomme l'intégralité de cette surface. Il n'est donc pas possible d'ouvrir à l'urbanisation de terrains en zones A et N qui conduiraient à une augmentation de la consommation d'ENAF.
Le classement de la parcelle AL 48, AL 38 en zone A est donc confirmé.
Cette observation ne remet pas en cause le projet de PLUiH.

5. 10. 16 Contribution R119 de M. BOUGUERRA

Observation : attente d'une contribution sur registre numérique.

5.10.17 Contribution R 120 de Mme AUDIGIER Nelly

Observation: Pas d'observation

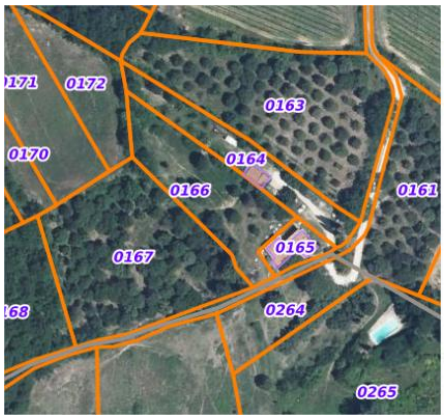
5.10.18 Contribution R 121 de Mme AUDIGIER Nelly (doublon R120)

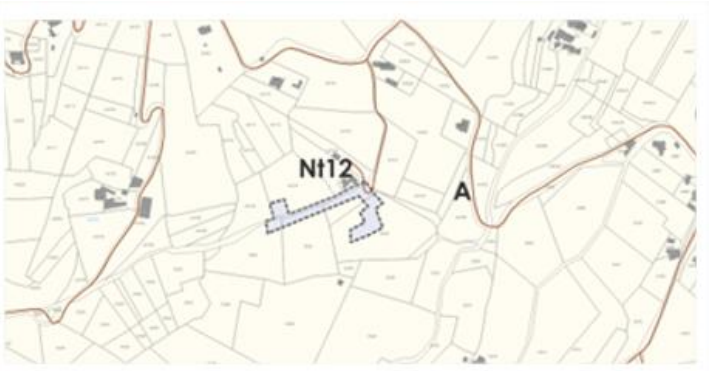
Observation : Madame AUDIGIER Nelly souhaite ajouter à son STECAL Nt12 la construction d'un local sur la parcelle AX 164 d'une surface de 50 m2..

Analyse de la Commission d'enquête

La CDPENAF a émis un avis favorable sous réserve que, dans un souci de sobriété et afin d'éviter un développement touristique amplifiant le mitage, qu'une implantation plus resserrée autour de la bâtisse existante soit retenue pour les hébergements tout en
évitant les zones de prairies.

Cette extension de 50m2 bien que mesurée ne va pas dans le sens de la sobriété.







Conclusion de la Commission d'enquête : L'avis de la CDPENAF doit impérativement être suivi. Un accroissement de 50m2 de la surface nécessitera le dépôt d'un dossier de STECAL modificatif à instruire.
Cette observation ne modifie pas le projet de PLUiH.

5.10.19 Contribution @122 de la carrière LAFARGE, 1ère observation

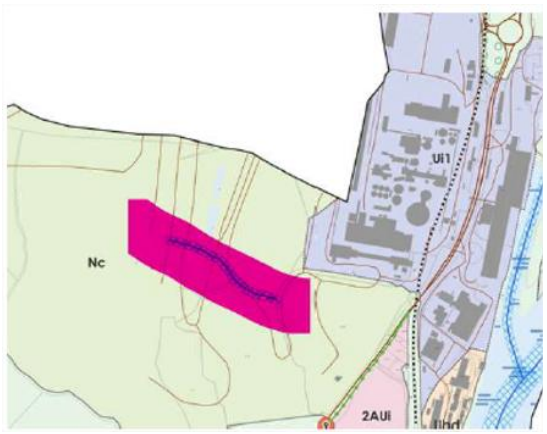
Observation: Localisation carrière calcaire dite usine du Teil sur le PLUi

Sur cette zone apparaît une rivière avec une ripisylve. Cette rivière et cette ripisylve n'existent pas, c'est un talus avec une légère végétation .



Analyse de la Commission d'enquête:

Il n'apparaît pas de rivière sur la photo aérienne.





Conclusion de la Commission d'enquête
Le règlement graphique devra être modifié pour supprimer cet élément.
Cette observation modifie le projet de PLUiH.

5.10.20 Contribution @122 de la carrière LAFARGE 2ème observation

Observation : Localisation carrière de marne de l'usine lieu dit La Grange Roux
Sur le projet de PLUi les terrains concernés par l'autorisation sont notés en N et A, sans aucune mention de l'autorisation de la carrière , mention qui est dans le PLU actuel.

Analyse de la Commission d'enquête:

Selon le règlement écrit, La zone naturelle Nc identifie les zones permettant de délimiter les secteurs d'extraction de matériaux et correspond aux périmètres d'autorisation d'exploitation des carrières.
La zone signalée par Lafarge comme faisant l'objet d'une autorisation devrait être représentée en Nc, ce qui n'est pas le cas.



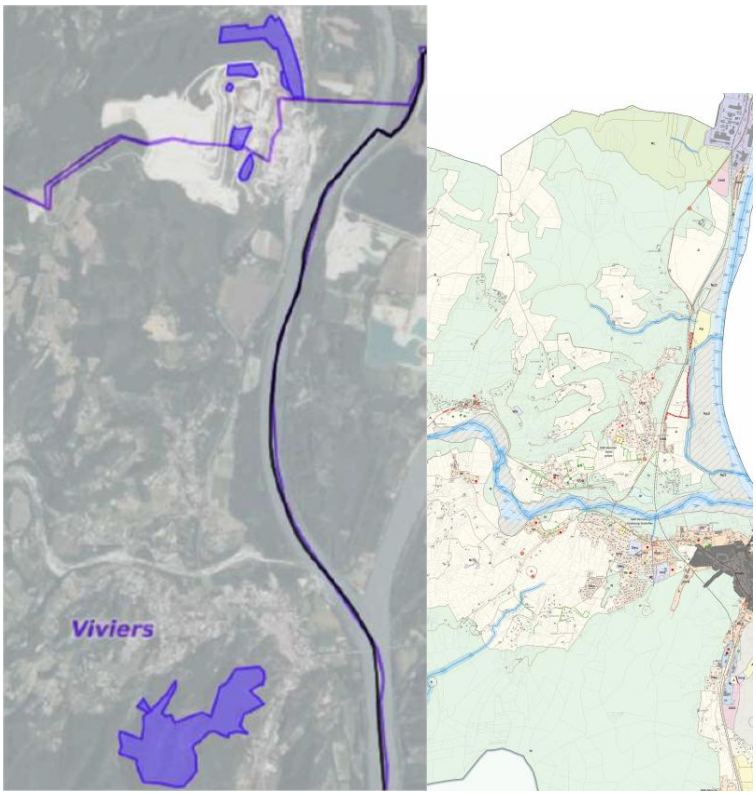
Conclusion de la Commission d'enquête
Le règlement graphique devra être modifié pour intégrer cet élément en zone NC.
Cette observation modifie le projet de PLUiH.

5.10.21 Contribution @122 de la carrière LAFARGE 3ème observation

Observation : concernant les notifications des zones de compensation : Les zones de compensation qui nous sont imputées ne sont pas représentées dans le projet de PLUi. Il peut être souhaitable, pour la compréhension globale du territoire de les faire apparaître.

Analyse de la Commission d'enquête
Le souci d'une représentation graphique des zones de compensations définies par rapport à l'exploitation de la carrière est louable.Sur le territoire de la commune de Viviers, au nord et au voisinage de la carrière, 1 zone est concernée qui apparaît en Nc, elle pourrait être classée en Np.

Au sud, une grande zone de forêt est classée en zone N. Le classement pourrait être renforcé là-aussi en Np.



Conclusion de la Commission d'enquête

Le règlement graphique devra être modifié pour représenter les zones de compensation en zone Np.
Cette observation modifie le projet de PLUiH.

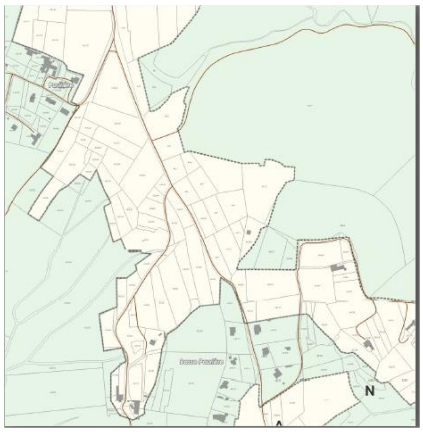
5.10.22 Contribution R150 de M. PIERSON Benoît.

Observation : En mairie de Viviers j'ai reçu M. PIERSON Benoît qui a voulu des renseignements sur ses parcelles AE210 de 3300 m2, AK 314 de 1120 m2 et AK 313 de 4212 m2.

Analyse de l'observation:

Après avoir regardé le règlement graphique M. PIERSON a pu voir que ses parcelles sont en zone A donc inconstructibles.







Analyse de la Commission d'enquête pas de demande

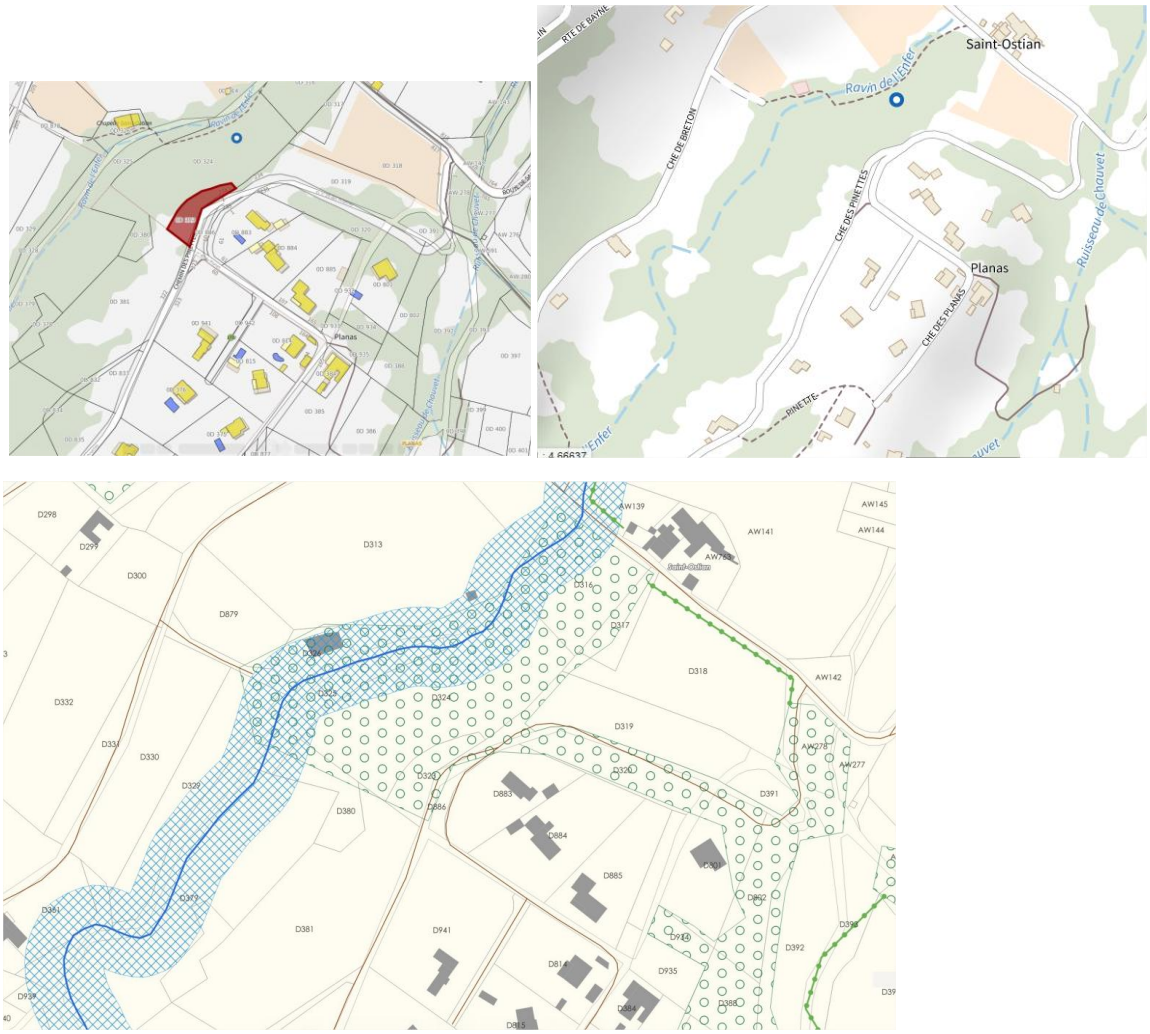
En application de la loi climat et résilience de 2021 et de ses textes d'application, l'État impose à la communauté de communes DRAGA une consommation maximum d' ENAF (espaces naturels agricoles et forestiers) de 52ha sur la période de validité du PLUiH soit jusqu'en 2036. Le projet de PLUIH consomme l'intégralité de cette surface. Il n'est donc pas possible d'ouvrir à l'urbanisation de terrains en zones A et N qui conduiraient à une augmentation de la consommation d'ENAF.
Le classement de la parcelle AE210, AK 313, AK 314 en zone A est donc confirmé.
Cette observation ne remet pas en cause le projet de PLUiH.

5.10.23 Contribution R151 de M. BERTRAND Michel

Observation : Demande du zonage de sa parcelle D 323 de 920 m2.

Analyse de l'observation:

La parcelle est en zone N.



Analyse de la Commission d'enquête

Le règlement graphique devra être modifié pour intégrer le ruisseau.
Cette observation modifie le projet de PLUiH. graphique

5.10.24 Contribution R152 de M. SORIANO Christophe.

Observation : Monsieur SORIANO Christophe est venu à la permanence de la mairie de Viviers au sujet de sa parcelle AL 86. M. SORIANO veut savoir s'il y a un emplacement réservé sur cette parcelle et les parcelles voisines.

Analyse de l'observation: La parcelle AL 86 n'est pas concernée par un emplacement réservé.



Conclusion de la Commission d'enquête :

Sur le règlement graphique il n'y a pas d'emplacement réservé de prévu.

Cette contribution ne modifie pas le projet de PLUiH.

5. 10. 25 Contribution @162 de Mme Marija TARANINA et M. Alban ROUX

Observation : Mme Marija TARANINA et M. Alban ROUX avec leurs enfants habitent le centre ville de Viviers le long de la RD 86. Ils se plaignent de la vitesse des véhicules, des vibrations et de la pollution. Ils veulent savoir s'il existe un plan pour diminuer la circulation qui traverse Viviers.



Photo illustration Google Maps

Analyse de la Commission d'enquête : La RD 86 est la voie principale autour de laquelle la commune de Viviers s'est développée. Il s'agit d'une voie bruyante classifiée et il n'existe pas de projet de déviation de Viviers.

Conclusion de la Commission d'enquête : Cette observation ne modifie pas le projet de PLUiH

5. 10. 26 Contribution @174 de MM Laurence BENOIT.

Observation : Monsieur et Mme BENOIT qui sont venus en mairie de Viviers au sujet de l'OAP Cité du Barrage. Ils ont deux terrains C 165 de 720m2 et C 166 de 348 m2 impactés par l'OAP.

Analyse de l'observation

Après avoir visualisé l'OAP Cité du Barrage, Mme et M. BENOIT ont eu la confirmation de la position de leurs 2 terrains dans l'OAP. Il confirme qu'il donne son accord pour ce projet.

Conclusion de la Commission d'enquête :

Cette observation ne modifie pas le projet de PLUiH

5. 10 . 27 Contribution @177 de M. CLÉMENT Cédric (réponse pour @212, @217, @236)

Observation : Monsieur CLEMENT Cédric demande que sa parcelle AR421 de 608 m2 avec un bâti de 122 m2 soit classée en zone constructible.

Analyse de la commission d'enquête:

L'ensemble du secteur a été classé en zone A alors qu'il est situé dans l'enveloppe urbaine et qu'il est classé en zone Uh au présent PLU de Viviers.

A l'inverse, le secteur de Valmont classé en zone N au présent PLU présente une typologie équivalente et est classé en zone Uh avec 2 OAP densité.

Cette différence de traitement ne paraît pas justifiée. Il convient de classer le secteur des Romarins en zone Uh en réduisant le périmètre de la zone en périphérie pour éviter de nouvelles constructions.

L'application du couloir non aedificandi de 75m à partir de l'axe de la RD 86 sera négociée avec le Département.









Analyse de la Commission d'enquête :

Il convient de classer le secteur des Romarins en zone Uh en réduisant le périmètre de la zone en périphérie pour éviter de nouvelles constructions.

L'application du couloir non aedificandi de 75m à partir de l'axe de la RD 86 sera négociée avec le Département.
Cette observation modifie le projet de PLUiH.

5. 10. 28 Contribution @194 de M. Clément ROSSI (Doublon E195)

Observation :

Veuillez trouver ci-joint un document qui regroupe plusieurs observations en défaveur du projet d'OAP « Cité du Barrage » (commune de Viviers).

Ces remarques concernent:

l'éloignement global du projet,

l'absence de prise en compte de la présence de jardins et de sources, et

d'éventuels problèmes fonciers.

la qualité agronomique des terrains et du jardin.

Analyse de la Commission

Remise en question argumentée de la zone Au Cité du Barrage :

- vu les contraintes présentes sur Viviers qui n'offrent que peu ou pas de secteur à urbaniser, le choix s'est porté sur la Cité du Barrage

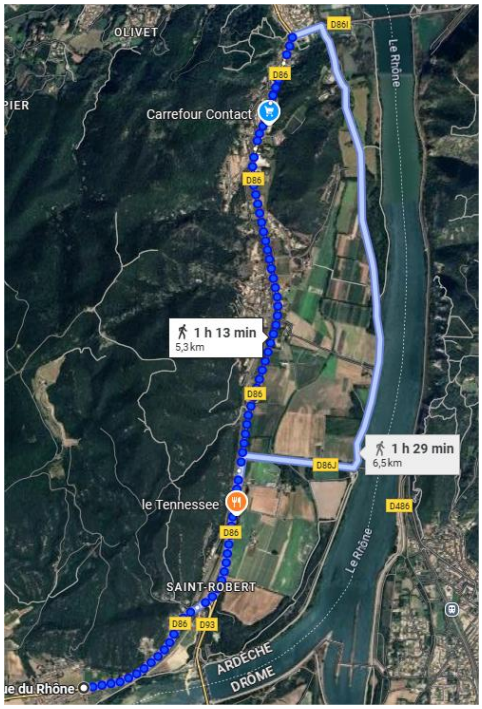
- secteur desservi par l'AC dont la STEP est en capacité de recevoir les nouveaux effluents (actuellement en sous régime)

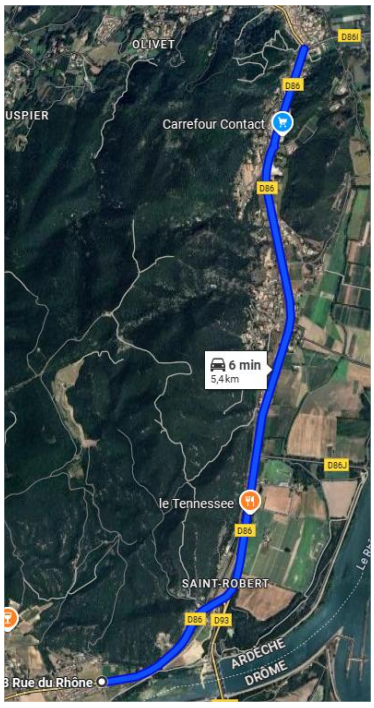
- pas de rétention foncière sur la phase 1 de l'opération

- l'OAP tient compte des sensibilités paysagères, environnementales et écologiques

- Le Préfet a donné la dérogation à l'urbanisation limitée

La commune souhaite conserver ce secteur et engagera des discussions avec les propriétaires de la phase 2, une fois la phase 1 déclenchée





A pied 5,4 kms 1h 13 mn En voiture 5,4 km 6 mn

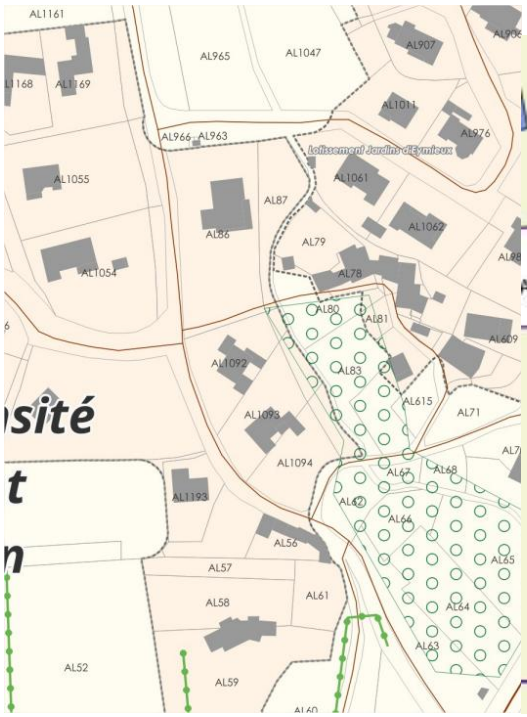
Conclusion de la commission d'enquête:

Cette observation ne modifie pas le projet de PLUiH

5. 10. 29 Contribution @198 de M. LARMANDE Rémi

Observation : Demande de suppression d'un emplacement réservé .

Analyse de la Commission d'enquête : Comme le prouve le règlement graphique ci-dessus il n'y a pas d'ER autour de la parcelle AL 1092 de M. LARMANDE.





Conclusion de la commission d'enquête : Cette contribution ne modifie pas le projet de PLUiH.

5. 10. 30 Contribution @204 de M. BOUGHERRA Yacine (Doublon C257)

Observation:

Chef d'entreprise qui fait la demande suivante : "nous souhaitons désormais construire un entrepôt destiné au stockage du matériel, un atelier couvert pour travailler dans de bonnes conditions, ainsi que des bureaux pour la partie administrative.

Ce projet comprend également l'aménagement d'un espace d'accueil pour recevoir notre clientèle et nos fournisseurs dans des conditions adaptées, ainsi qu'un réfectoire pour le bien-être de nos employés."

M. BOUGHERRA ajoute verbalement qu'il a aujourd'hui une douzaine d'employés et que pour eux il souhaite un meilleur confort.

Analyse de la Commission d'enquête :

L'examen de la photo aérienne montre un ensemble de constructions qui sont classées en zone N dans le projet de PLUiH.









Le classement en zone Ui pourrait être une solution pour prendre en compte la réalité de cette

zone et autoriser des possibilités d'évolution à l'entreprise. Pour ce faire, une demande de dérogation à l'urbanisation limitée est nécessaire. La commission d'enquête souhaite que cette procédure soit lancée.

Conclusion de la Commission d'enquête :

La commission d'enquête souhaite qu'une procédure de classement en zone UI de ce secteur soit lancée pour régulariser la situation, ce qui nécessite une demande de dérogation à la constructibilité limitée auprès de l'Etat..

Cette contribution ne remet pas en cause dans l'immédiat le projet de PLUiH.

5. 10. 31 Contribution @211 de M.Bastien TRIOULIER

Observation:

Cours d'eau de l'Eymieux non intégré au zonage et pas pris en compte dans le projet de PLUiH

Densités de construction: demande précision sur l'application

Retrait gonflement des sols:

Analyse de la commission d'enquête:

Le projet de PLUiH classe en zone N, l'amont du cours d'eau temporaire d'Eymieux afin d'assurer l'inconstructibilité dans ce secteur et ne pas risquer d'augmenter les rejets pluviaux

Sur les différents points soulevés :

- Les cours d'eau inscrits au plan de zonage et générant une bande tampon inconstructible sont ceux qui sont identifiés comme permanents par la base de données de l'IGN

- Les zones humides sont inventoriées en tant que telles au sens du décret avec sondage à l'appui.

- Les dispositions générales du règlement renvoient à la carte en annexe G5 relative aux retraits-gonflements d'argiles pour l'application des règles de constructions spécifiques : le cahier de recommandations pour la prise en compte de ce risque dans les constructions **devra** être ajouté dans les annexes du PLUiH conformément à l'article sur l'aléa retrait gonflement des sols argileux en page 48 du règlement écrit.

- le PPRi, plan et règlement réalisé par l'Etat s'applique.

Le règlement écrit des zones U et le schéma directeur d'assainissement définissent des règles de gestion des eaux pluviales à la parcelle. Chaque porteur de projet doit définir les éléments à mettre en œuvre pour limiter par infiltration ou stockage les rejets pluviaux par ruissellement.

Analyse de la Commission d'enquête :

Le cahier de recommandations pour la prise en compte du risque retraits-gonflements d'argiles dans les constructions devra être ajouté dans les annexes du PLUiH, car le règlement écrit fait un

renvoi vers ce document qui est manquant .

Cette contribution modifie le projet de PLUiH.

5. 10. 32 Contribution @212 de M. FUERTES

Observation : M. FUERTES écrit :"le quartier Romarin à Viviers, et plus précisément sur les parcelles suivantes dont je suis propriétaire : AR 549, AR 547, AR 405, AR 564, AR 519, AR 515, et AR 513 vont être classées en zone A." Comme l'ensemble du secteur voir @177.

Analyse de la commission d'enquête :

Voir réponse @177 Clément



Conclusion de la Commission d'enquête : Voir réponse @177 Clément

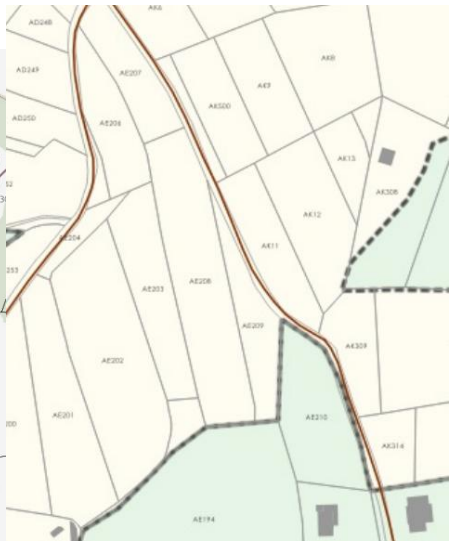
5. 10. 33 Contribution @214 de CENACHA

Analyse de la Commission d'enquête :

Les deux parcelles sont en zone A au projet de PLUiH.

Pour envisager ce type d'opération, l'obtention d'un STECAL après passage en CDPENAF est nécessaire.





Conclusion de la commission d'enquête :

Un dossier de demande de STECAL devra être déposé.

Cette conservation ne remet pas en cause le projet de PLUiH

5. 10. 34 Contribution @215 de M. Sylvie ROSSI (et @216 et @219)

Observation:

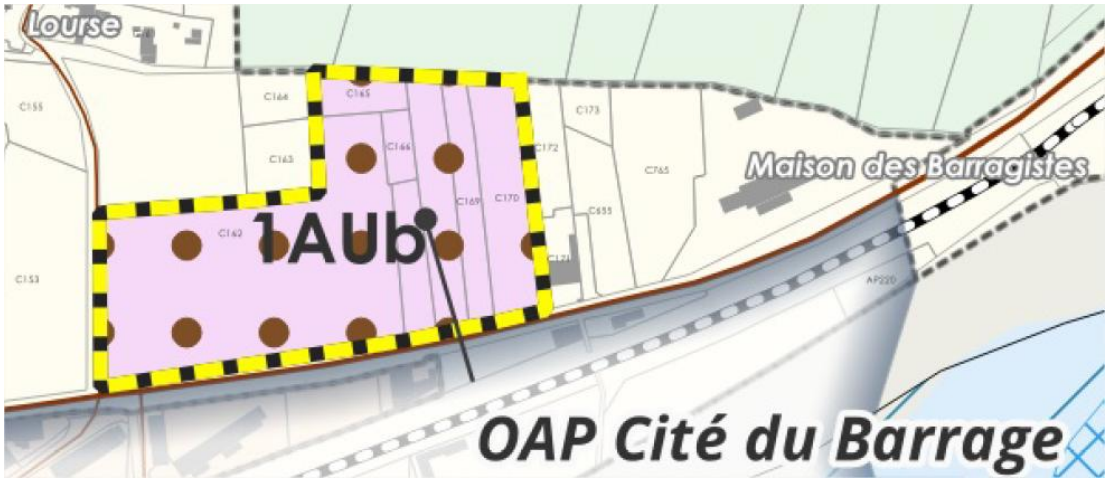
Remise en cause de l'OAP cité du barrage à Viviers:

- Atteinte aux terres agricoles
- Présence de bassins anciens et d'éléments patrimoniaux
- Eloignement des services et incohérence avec le développement durable

Analyse de la commission d'enquête:

L'observation porte sur l'opportunité de l'OAP et plus particulièrement sur son éloignement (5km) du centre de Viviers et 10km de Bourg-St-Andéol.

Voir analyse @194 ROSSI







A gauche l'OAP vue de la RD86



A droite l'OAP vue de l'Ourse Champ de l'Agnel

Conclusion de la commission d'enquête :

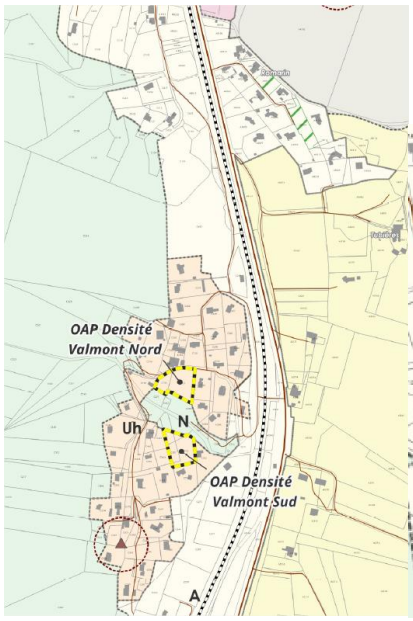
Voir réponse à la contribution @194 ROSSI

5. 10. 35 Contribution @217 de M. HALLYNCK Dominique

Observation : Monsieur HALLYNCK demande que soit classée en zone constructible. le quartier ROMARIN.

Analyse de la commission d'enquête :

Voir @177 Clément





Conclusion de la commission d'enquête : Voir réponse @177 Clément

5. 10. 36 Contribution @236 de M. COUTAREL Alexandre

Observation : Demande la constructibilité des parcelles AR 549, AR 547, AR 405, AR 564, AR 519, AR 515, et AR 513 ainsi que la suppression des inscriptions en jardin des parcelles AR547 et AR564 (Viviers)

Analyse de la commission d'enquête :

Voir @177 Clément





l'ensemble du secteur a été classé en zone A pour économiser de l'ENAF (Espace Naturel Agricole et Forestier). Pour les terrains AR 564 et AR 547 ils sont plantés en arbres comme le laisse voir la photo aérienne donc ils sont classés en jardins remarquables et parc privé à préserver ce qui semble logique.

L'ensemble du secteur a été classé en zone A, mais il est situé dans l'enveloppe urbaine. Pour les terrains

AR 564 et AR 547 ils sont plantés en arbres comme le laisse voir la photo aérienne donc ils sont classés en jardins remarquables et parc privé à préserver ce qui semble logique.

Conclusion de la commission d'enquête : Voir réponse @177 Clément

5. 10 .37 Contribution @221 de M. LAVIS Christian, Dominique HALLYNCK, Julie STEL, Antoine MURCIA, Jean-Pierre SAEZ, Stéphane GUILLERM - Conseillers municipaux de Viviers (doublon C246)

Observation : Sollicite l'exigence de l'aménagement préalable du carrefour RD 86 / Avenue du 19 mars avant de pouvoir délivrer toute autorisation d'urbanisme sur les zones Uc – Opalines et Ubd – Laboratoires Lafarge.

Analyse de la commission d'enquête :
Le Département de l'Ardèche dans son avis n'évoque pas le carrefour entre la rue du 19 mars 1962 et la D 86. C'est un STOP on voit la bande blanche sur la photo aérienne, qui régule la circulation. Le carrefour est en agglomération et la rue du 19 mars 1962 marque un STOP à l'arrivée sur la RD 86. On peut imaginer qu'un temps d'attente soit nécessaire pour franchir le carrefour aux heures de pointe. L'augmentation des logements prévus dans le projet de PLUiH va surcharger la rue du 19 mars 1962. Il paraît sage d'anticiper les aménagements et qu'une étude soit réalisée en liaison avec les services du département. Les conclusions de cette étude qui semble être entamée pourront être variées.

Par contre, il ne paraît pas possible légalement de conditionner la délivrance des permis de construire à un aménagement du carrefour. La sortie des véhicules reste possible malgré un temps d'attente.





¤ Desserte du quartier des Sautelles :

Les élus de Viviers ont souhaité aborder avec le Territoire Sud Est (TSE), gestionnaires des routes départementales (en particulier la route départementale - RD - 86), les projets présents et futurs situés dans le quartier des Sautelles.

La commune a fait un état des lieux de ces projets devant voir le jour dans les prochaines années (entre mi 2025 et 2028) : le déplacement de l'EHPAD, la réhabilitation de l'ancienne maison de retraite en 40 logements, la construction d'une résidence sénior de 17 logements, la construction de 20 logements collectifs et la requalification des anciens laboratoires Lafarge en 50 logements. Celui-ci a été présenté lors du dernier conseil municipal et présenté au Département ce jour et vous le trouverez en annexe.

Référence cadastrale : **AM 185**



OAP « Densité »

OAP Densité - Faubourg Sautelles

Hauteur maximale du bâti

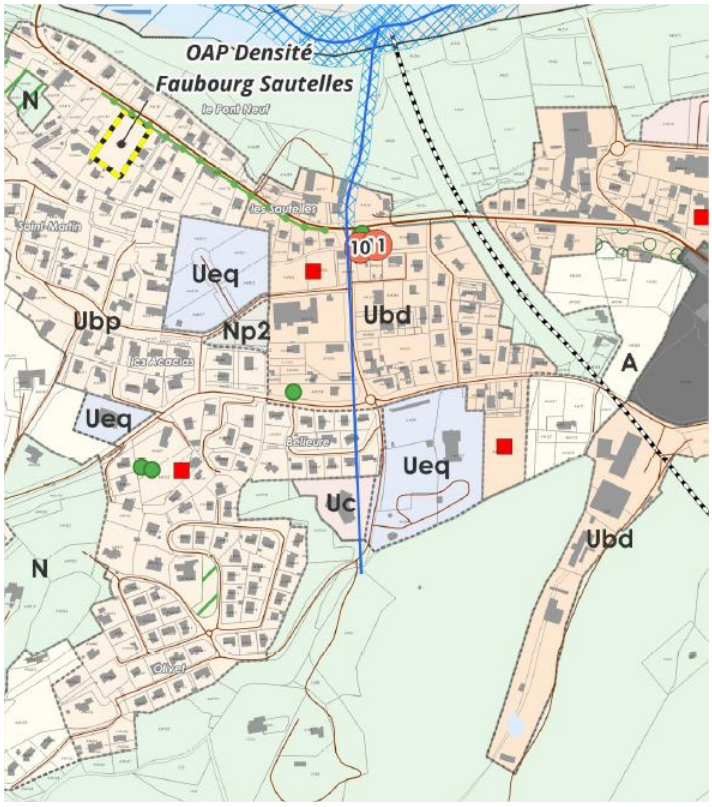
Aménagement possible de(s) (l')accès commun(s) sur axe existant

Périmètre de l'OAP

Afin de conserver une cohérence urbaine à l'échelle du secteur, les principes suivants s'appliquent :

- Hauteur des constructions : **R+2 maximum**
- Accès commun possible aux logements au Nord-Est de la zone par la route du faubourg des Sautelles
- Intégration de **6 logements minimum**





Conclusion de la commission d'enquête :

La commission d'enquête conseille que DRAGA et la commune de Viviers poursuivent les études en concertation avec les riverains et les services du département..

Cette observation ne remet pas en cause le projet de PLUiH

5. 10. 38 Contribution C246 Mme BOYER (doublon @221)

5. 10. 39 Contribution R251 M. Corentin BAYLE (doublon C252)

Observation:

Projet de construction d'un hangar photovoltaïque sur les parcelles AT 150 et AT 101

Analyse de la commission d'enquête:
Le terrain est en zone Ap en dehors de l'enveloppe urbaine.

Le règlement de la zone Ap autorise les bâtiments agricoles et ne s'oppose pas à un équipement photovoltaïque.



Conclusion de la Commission d'enquête :

Les règles de la zone AP s'appliqueront sachant qu'elles limitent la constructibilité (vis-à-vis de la zone A) en raison de l'enjeu paysager fort sur ce secteur lié au classement du Défilé des Falaises de Donzère.
Cette observation ne modifie pas le projet de pLUiH

5. 10. 40 Contribution R254 de la Commune de Viviers

Observation:

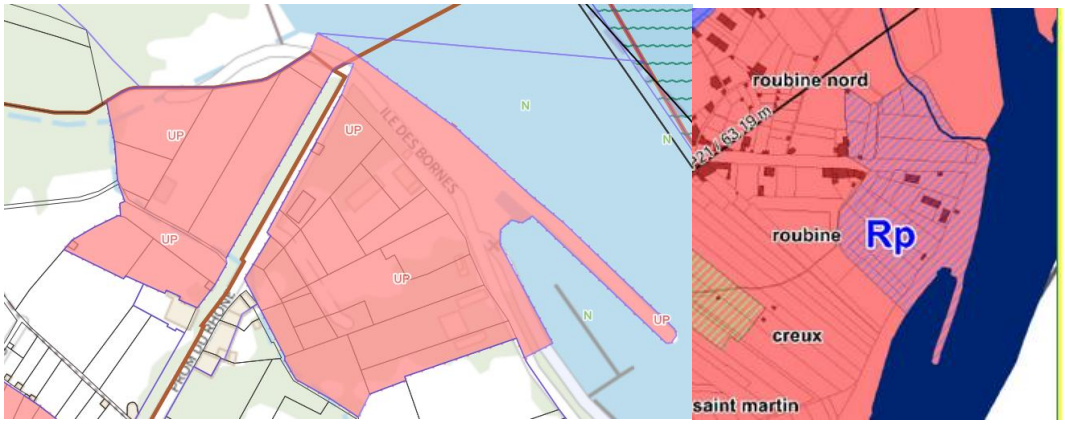
Demande d'adaptations au projet de PLUiH pour la commune de Viviers.

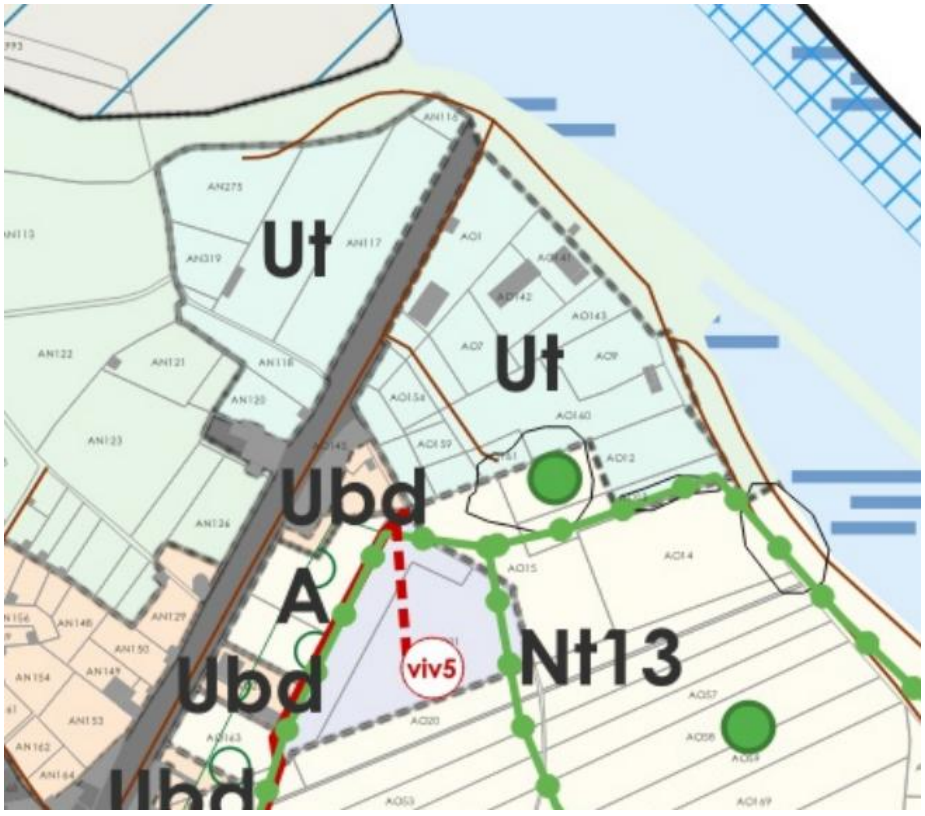
Analyse de la commission d'enquête:

Le PPRI est de la compétence de l'Etat, il ne peut être modifié qu'à sa demande ou à la suite d'un nouveau "porter à connaissance".

L'ER peut être créé ou modifié par une délibération communale.

1- modifier la zone Ut du Port en intégrant de nouvelles parcelles conformément au PLU actuel; Le périmètre UP du PLU actuel de Viviers est conforme à celui de la zone Rp du PPRI. On peut donc considérer qu'il s'agit d'une erreur matérielle.





2- supprimer la protection arbres sur les parcelles AO12-13-15 car les arbres sont tombés. Il s'agit donc d'une régularisation

3- créer un ER sur les parcelles AS236-237 pour création voirie / accès. Il s'agit de l'emplacement réservé n° 19 au présent PLU de Viviers. Si cet emplacement réservé n'a pas été supprimé, il ne s'agit pas d'une création, mais d'une erreur matérielle.







<u>- 4 supprimer le polygone noir implantée sur la zone du Port (considéré comme une erreur matérielle) c'est quoi le polygone noir?</u>

Un polygone noir sur le règlement graphique représente un ensemble bâti à caractère historique. L'observation de la photographie aérienne du site montre qu'il n'existe pas d'ouvrage de ce type. Il s'agit donc d'une erreur matérielle

<u>Conclusion de la Commission d'enquête :</u>

La modification de la zone Ut du Port conformément au PLU actuel, la suppression de la protection arbres sur les parcelles AO12-13-15, la représentation d'un ER sur les parcelles AS236-237 qui existe sur le PLU actuel et la suppression du du polygone sur la zone du Port sont des erreurs matérielles à rectifier.

Ces sujets modifient le projet de PLUiH.

5. 10. 41 Contribution R 255 de la Commune de Viviers

Observation:

Pas de demande

Question au maître d'ouvrage :

Réponse du maître d'ouvrage :

Conclusion de la Commission d'enquête :

5. 10. 42 Contribution R256 SCI CENACHA (doublon R264)

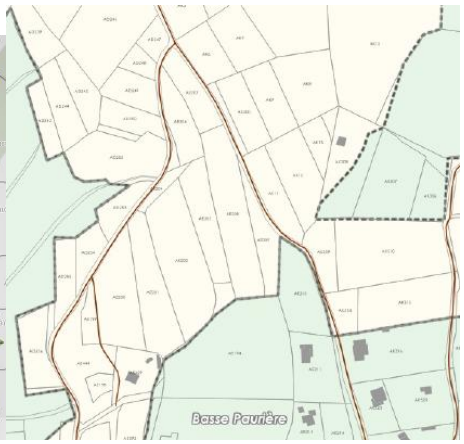
Observation:

Demande d'implantation de 5 HLL sur les parcelles A208 et A209 Viviers

Analyse de la commission d'enquête:

Les 2 parcelles sont en zone A et il n'y a pas de STECAL prévu.
Pour avancer sur ce projet, le dépôt d'un dossier de STECAL est nécessaire.





Conclusion de la Commission d'enquête :

Pour avancer sur ce projet, le dépôt d'un dossier de STECAL est nécessaire.
Cette observation ne modifie pas le projet de PLUiH

5. 10. 43 Contribution R258 de M. Lionel JACOB

Pas de demande

5. 10. 44 Contribution R260 de MM.VALERA/MICHELON (doublon R266)

Pas de demande

5. 10. 45 Contribution R262 de M. LAPHITZ François

Observation: Monsieur LAPHITZ François est venu en mairie, il voulait savoir dans quelle zone se trouve sa parcelle C 515. Il a été informé que sa parcelle se trouve en zone Ubd. Ensemble nous avons regardé le règlement graphique, au sujet de l'OAP Cité du Barrage.

Analyse de la commission d'enquête:

La parcelle C515 est en zone Ubd.







Conclusion de la Commission d'enquête :

Le terrain C515 est en secteur Ubd.

Cette observation ne modifie pas le projet de PLUiH

5. 10. 46 Contribution R266 de Collectif des voies de Viviers (Voir R260)

Observation :

Les points abordés sont:

Carrefour RD86 avenue du 19 mars 1962

Avenue du 19 mars 1962 Stationnement poids lourds.

Rue des Vignes saturation et risque d'accident

Arrêt de bus en plein carrefour- Un risque évident pour les enfants

Trottoirs encombrés et non adaptés aux PMR

Urbanisation et absence d'étude de circulation

Synthèse du trafic local réalisée par le collectif

<u>Analyse de la commission d'enquête:</u>

Voir R260











Conclusion de la Commission d'enquête :

Voir réponse R260

ANNEXES

Annexe 1 Nomination de la commission d’enquête

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

DECISION DU

TRIBUNAL ADMINISTRATIF DE LYON

11/07/2025

N° E25000091 /69

La Présidente du tribunal administratif

E- Décision désignation commission ou commissaire du 11/07/2025

Vu enregistrée le 28/05/2025, la lettre par laquelle le Président de la communauté de communes du Rhône aux Gorges de l'Ardèche demande la désignation d'un commissaire enquêteur en vue de procéder à une enquête publique ayant pour objet les projets de plan local d'urbanisme tenant lieu de programme local de l'habitat (PLUIH), ainsi que du schéma directeur d'assainissement et des eaux pluviales de la communauté de communes ;

Vu le code de l'environnement et notamment ses articles L. 123-1 et suivants ;

Vu le code de l'urbanisme ;

VU la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 ;

VU le décret n° 85-453 du 23 avril 1985 pris pour l'application de la loi du 12 juillet 1983 ;

VU le décret n° 2001-260 du 27 mars 2001 ;

Vu les listes départementales d'aptitude aux fonctions de commissaire enquêteur établies au titre de l'année 2025 ;

DECIDE

ARTICLE 1 :Il est constitué pour le projet susvisé une commission d'enquête composée ainsi qu'il suit :

Président :

Monsieur Thierry CHEYNEL

Membres titulaires :

Monsieur Pierre ESCHALIER
Madame Geneviève LAURENT

Membre suppléant :

Madame Isabelle CARLU

ARTICLE 2 : Pour les besoins de l'enquête publique, les commissaires enquêteurs sont autorisés à utiliser leur véhicule, sous réserve de satisfaire aux conditions prévues en matière d'assurance, par la législation en vigueur.

ARTICLE 3 : La présente décision sera notifiée à la communauté de communes du Rhône aux Gorges de l'Ardèche et aux membres de la commission d'enquête.

Fait à Lyon, le 11/07/2025

Pour la Présidente et par délégation
La première vice-présidente

Dominique Jourdan

Annexe 2 Arrêté de mise à l'enquête

Envoyé en préfecture le 05/08/2025
Reçu en préfecture le 05/08/2025
Publié le
ID : 007-240700864-20250804-DT2025_176-AR

communauté de communes draga

Communauté de communes

Du Rhône Aux Gorges de l'Ardèche

2 Avenue du Maréchal LECLERC
07700 Bourg Saint Andéol
Tél : 04 75 54 57 05

Mail : contact@ccdraga.fr

N° arrêté : DT_2025-176

Objet : Définition des modalités d'ouverture de l'enquête publique conjointe relative aux projets d'élaboration du plan local d'urbanisme intercommunal valant programme local de l'habitat (PLUi-H) emportant abrogation des cartes communales de Gras et Larnas et du schéma directeur d'assainissement (SDA)

La Présidente de la Communauté de Communes du Rhône aux Gorges de l'Ardèche,

Vu

- La Présidente de DRAGA,
- Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,
- Vu la délibération n° CC-2020-065 du 09 juillet 2020 portant délégation de pouvoirs à Madame la Présidente conférée par le Conseil Communautaire en vertu de l'article L.5211-10 du Code Général des Collectivités Territoriales, et ce pour la durée du mandat,
- Vu le code de l'urbanisme et notamment les articles L103-1 à 6, L131-4 à 8, L132-1 à 16, L151- 1 à L153-60,
- Vu le code de l'environnement et notamment les articles L123-1 à L123-18, R123-1 à 27,
- Vu la délibération n°2025-86 pris par le conseil communautaire le 10 avril 2025 tirant le bilan de la concertation,
- Vu la transmission du projet de PLUi-H arrêté aux personnes publiques associées dont celles à leur demande et aux communes membres de DRAGA pour avis,
- Vu la demande de désignation d'une commission d'enquête formulée le 15 mai 2025 auprès du Tribunal Administratif de Lyon en vue de mener l'enquête pu-

Envoyé en préfecture le 05/08/2025
Reçu en préfecture le 05/08/2025
Publié le
ID : 007-240700864-20250804-DT2025_176-AR

blique conjointe au projet de PLUi-H et du Schéma directeur d'assainissement de DRAGA,

- Vu la décision N° E25000091/69 du 11 juillet 2025 de la présidente du Tribunal Administratif de Lyon désignant les membres de la commission d'enquête,
- Vu la délibération n°2025-87 du conseil communautaire en date du 10 avril 2025 arrêtant le projet de PLUiH,et confiant à la Présidente de DRAGA la réalisation de toutes les démarches utiles à l'exécution de la délibération,

Considérant l'ensemble des avis rendus par les Personnes Publiques Associées, la Mission Régionale d'Autorité Environnementale et les communes membres de DRAGA et après concertation avec les membres de la commission d'enquête

ARRÊTE

ARTICLE 1 : OBJET DE L'ENQUETE, DATE ET DUREE DE L'ENQUETE

Il sera procédé à l'enquête publique conjointe portant sur le projet arrêté le 10 avril 2025 du PLUi-H de DRAGA, l'abrogation des cartes communales et le schéma directeur d'assainissement.

ARTICLE 2 : PERSONNE RESPONSABLE DU PROJET

La personne responsable du dossier mis à l'enquête est Mme Françoise GONNET TABARDEL, Présidente de DRAGA.

ARTICLE 3 : DESIGNATION DE LA COMMISSION D'ENQUETE

Par décision N° E24000091/69 du 11 juillet 2025, la présidente du Tribunal Administratif de Lyon a désigné une commission d'enquête composée comme suit :

Président

- M Thierry CHEYNEL, ingénieur en chef des TPE, retraité.

Membres titulaires

- Mme Geneviève LAURENT, retraitée
- M Pierre ESCHALIER, retraité du ministère de l'intérieur.

Membre suppléante

- Mme Isabelle CARLU, technicienne supérieure

ARTICLE 4 : PERIODE DE L'ENQUETE PUBLIQUE

L'enquête publique sera ouverte le 9 septembre 2025 à 9 h 00 et close le 10 octobre 2025 à 17 h 00.

ARTICLE 5 : CONSULTATION DU DOSSIER D'ENQUETE PUBLIQUE

Pendant toute la durée de l'enquête, le public pourra consulter le dossier d'enquête

- sur support dématérialisé 7 jours sur 7 et 24h sur 24 pendant toute la durée de l'enquête publique sur le site internet du registre dématérialisé :

https://www.registre-numerique.fr/pluih-sda-draga

Envoyé en préfecture le 05/08/2025
Reçu en préfecture le 05/08/2025
Publié le
ID : 007-240700864-20250804-DT2025_176-AR

- sur un poste informatique installé au siège de DRAGA et dans chaque commune aux heures d'ouverture des mairies,

- sur support papier au siège de DRAGA (sauf annexes).

ARTICLE 6 : COMPOSITION DU DOSSIER D'ENQUETE PUBLIQUE

Le dossier soumis à l'enquête publique sera conforme à l'article R123-8 du code de l'Environnement et comprend les pièces et avis exigés par les législations et réglementations applicables au projet, plan ou programme.
Il sera conforme aux articles L151-1 à L151-48 et R151-1 à R151-55 du code de l'urbanisme en ce qui concerne le PLUi-H.
Il comprendra de plus une notice de présentation synthétique non technique du dossier mis à l'enquête et du rôle de l'enquête publique dans la procédure destinée, ainsi qu'une note sur l'abrogation des cartes communales et sur le schéma directeur d'assainissement.

ARTICLE 7 : Dépôt des observations et propositions
Pendant la durée de l'enquête publique, définie à l'article 4, le public pourra adresser ses observations et propositions

- sur registres papiers ouverts à cet effet et authentifiés par la commission d'enquête dans les lieux suivants, également lieux des permanences aux horaires d'ouverture des mairies et de DRAGA, sauf les jours fériés et jours de fermeture exceptionnelle

	Lundi	Mardi	Mercredi	Jeudi	Vendredi	Samedi
DRAGA	8h30-12h 13h30-17h	8h30-12h 13h30-17h	8h30-12h 13h30-17h	8h30-12h 13h30-17h	8h30-12h 13h30-17h	
BIDON				9h-12h		
BOURG St-ANDEOL	8h30-12h 13h30-17h	8h30-12h 13h30-17h	8h30-12h 13h30-17h	8h30-12h 13h30-17h	8h30-12h 13h30-17h	9h- 12h
GRAS	9h-12h	9h-12h 13h15-16h		9h-12h	9h-12h	
LARNAS		8h - 12h30 13h30-17h30		8h - 12h30 13h30-17h30	8h-12h30	10h - 12h
SAINT-JUST D'ARDÈCHE	8h30-12h	8h30-12h	8h30-12h	8h30-12h	8h30-12h	10h - 12h
SAINT-MARCEL D'ARDÈCHE	8h30 - 12h30	8h30 - 12h30	8h30 - 12h30	8h30 - 12h30	8h30 - 12h30	
SAINT-MARTIN D'ARDÈCHE	8h15- 11h45	8h15-11h45	8h15- 11h45	8h15 - 11h45	8h15 - 11h45 14h-16h45	
SAINT-MONTAN	9h00-12h 14h- 17h30	9h00-12h 14h- 17h30	9h-12h	9h - 12h	9h-12h 14h- 17h30	9h- 12h
VIVIERS	8h30-12h 13h30 - 17h	8h30-12h 13h30 - 19h	8h30-12h 13h30 - 17h	8h30-12h	8h30-12h 13h30 - 17h	

- sur support dématérialisé 7 jours sur 7 et 24h sur 24 sur le site https://www.registre-numerique.fr/pluih-sda-draga

Envoyé en préfecture le 05/08/2025
Reçu en préfecture le 05/08/2025
Publié le
ID : 007-240700864-20250804-DT2025_176-AR

Le public pourra également adresser ses observations et propositions écrites à Mr le Président de la commission d'enquête :

- par voie postale au siège de l'enquête publique, siège DRAGA à l'adresse suivante :

M. le président de la commission d'enquête - projet du PLUi-H DRAGA
2 Avenue Maréchal Leclerc
07700 BOURG St-ANDEOL

- par courrier électronique à l'adresse suivante pluih-sda-draga@mail.registre-numerique.fr

Suite à la rencontre en permanence d'un commissaire enquêteur. La contribution est alors versée au registre d'enquête dématérialisé ou papier.
Les observations et propositions du public transmises par voie postale au président de la commission d'enquête seront consultables au siège de DRAGA à Bourg-St-Andéol et sur le site internet https://www.registre-numerique.fr/pluih-sda-draga
Les observations et propositions du public transmises par courrier électronique et sur le registre dématérialisé seront consultables sur le site internet
https: www.registre-numerique.fr/pluih-sda-draga
Les contributions inscrites sur les registres papier ainsi que les courriers au président de la commission d'enquête, seront publiés sur le registre dématérialisé
https://www.registre-numerique.fr/pluih-sda-draga et donc visibles par tous dans les plus brefs délais.

ARTICLE 8 : PERMANENCES DES COMMISSAIRES ENQUETEURS

Les membres de la commission d'enquête se tiendront à la disposition du public pour recevoir ses observations et propositions écrites et orales au siège de DRAGA à Bourg St-Andéol et dans les mairies des communes suivantes aux dates et horaires suivants :

	9 au 13 septembre	15 au 20 septembre	22 au 27 septembre	29 septembre au 4 octobre	6 au 10 octobre
DRAGA	**Mardi 9 septembre** 9h00 à 12h 00				**Vendredi 10 octobre** 14h 00 17h00
BIDON		**Jeudi 18 septembre** 9h00 12h00			
BOURG St-ANDEOL	**Jeudi 11 septembre** 14h00 17h00	**Vendredi 19 septembre** 14h00 17h00	**Lundi 22 septembre** 14 h 00 17h00	**Samedi 4 octobre** 9h00 12h00	
GRAS		**Vendredi 19 septembre** 9h00 12h00			
LARNAS			**Lundi 22 septembre** 9 h 00 12h00		
SAINT-JUST D'ARDECHE		**Samedi 20 septembre** 9h00 12h00		**Vendredi 3 octobre** 9h00 12h00	

Envoyé en préfecture le 05/08/2025
Reçu en préfecture le 05/08/2025
Publié le
ID : 007-240700864-20250804-DT2025_176-AR

	9 au 13 septembre	15 au 20 septembre	22 au 27 septembre	29 septembre au 4 octobre	6 au 10 octobre
SAINT-MARCEL D'ARDÈCHE		Mercredi 17 septembre 9h00 12h00		Jeudi 2 octobre 9h00 12h00	
SAINT-MARTIN D'ARDÈCHE			Samedi 27 septembre 9h00 12h00	Vendredi 3 octobre 14h00 16h45	
SAINT-MONTAN	Samedi 13 septembre 9h00 12h 00				Lundi 6 octobre 9h00 12h00
VIVIERS	Mardi 9 septembre 16h00 19h00		Samedi 27 septembre 9h00 12h00	Mardi 30 septembre 9 h00 12h00	Vendredi 10 octobre 9h 00 12h00

ARTICLE 9 : **ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE**

Le projet de PLUi-H comporte une évaluation environnementale. L'avis de l'autorité environnementale (Mission Régionale de l'Autorité Environnementale Auvergne Rhône-Alpes) est joint au dossier d'enquête publique ainsi que la réponse formulée la Présidente de DRAGA.

ARTICLE 10 : **MESURES DE PUBLICITE**

Un avis d'ouverture de l'enquête publique sera publié par DRAGA dans deux journaux de la presse locale agréés pour la publication d'annonces légales et diffusés dans le département de l'Ardèche soient le Dauphiné Libéré et la Tribune , quinze jours au moins avant le début de l'enquête publique, et rappelé dans les huit premiers jours de celle-ci.

L'avis sera affiché quinze jours avant le début de l'enquête et pendant toute la durée de celle-ci sur les panneaux d'affichage administratif des collectivités territoriales concernées :

Siège DRAGA et les 9 communes : Bidon, Bourg St-Andéol, Gras, Larnas, St-Just d'Ardèche, St-Marcel d'Ardèche, St-Martin d'Ardèche, St-Montan, Viviers.

Cet avis d'ouverture d'enquête sera en outre mis en ligne sur le site internet de DRAGA (https://www.ccdraga.fr/) quinze jours avant le début de l'enquête et pendant toute la durée de celle-ci.

Tous moyens d'information supplémentaires sont bienvenus : panneaux lumineux, réseaux sociaux, etc...

ARTICLE 11 : **AFFICHAGE DE L'ARRETE D'ENQUETE PUBLIQUE**

Le présent arrêté sera affiché sur les panneaux d'affichage de DRAGA et des 9 communes quinze jours avant le début de l'enquête et pendant toute la durée de celle-ci.

Chaque commune certifiera la réalité de ces mesures d'affichage auprès de DRAGA, qui en établira une synthèse à remettre à la commission d'enquête à l'issue de la période d'enquête publique.

ARTICLE 12 : **DEMANDE D'INFORMATION**

Envoyé en préfecture le 05/08/2025
Reçu en préfecture le 05/08/2025
Publié le
ID : 007-240700864-20250804-DT2025_176-AR

Le public pourra obtenir toutes informations utiles au siège de DRAGA par mail à l'adresse urbanisme@ccdraga.fr et par téléphone au 04 75 54 57 05 aux horaires précisés à l'article 7 auprès de Mme Mertz.
Toute personne peut, à sa demande et à ses frais, obtenir communication de tout ou partie d'un exemplaire papier du dossier d'enquête publique dès la parution de l'arrêté d'ouverture d'enquête.

ARTICLE 13 : CLOTURE DE L'ENQUETE PUBLIQUE (ARTICLES R123-38 ET R123-39 DU CODE DE L'ENVIRONNEMENT)

A l'expiration du délai d'enquête, les registres d'enquêtes seront mis à disposition du président de la commission d'enquête et clos par lui.
Après clôture des registres d'enquête, le Président de la commission d'enquête rencontrera dans un délai de 8 jours la Présidente de DRAGA et lui communiquera les observations écrites et orales consignées dans un procès-verbal de synthèse qui pourra être assorti de questions.
La présidente de DRAGA produira ses réponses dans un délai de 15 jours.
La commission d'enquête établira et remettra à la Présidente de DRAGA un rapport conforme aux dispositions de l'article R123-19 du code de l'environnement. Ce rapport sera accompagné de l'exemplaire du dossier soumis à l'enquête publique, des registres d'enquêtes et des pièces annexées.
Ses conclusions motivées et son avis feront l'objet d'un document séparé du rapport. Il précisera si elles sont favorables, favorables avec recommandations, favorables sous réserves ou défavorables au projet.
Le Président de la commission d'enquête transmettra simultanément une copie du rapport, des conclusions motivées et avis à Madame la Présidente de DRAGA et à Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Lyon.

ARTICLE 14 : RAPPORT, CONCLUSIONS MOTIVEES ET AVIS DE LA COMMISSION D'ENQUETE

A l'issue de l'enquête publique, le rapport, les conclusions motivées et l'avis de la commission d'enquête seront tenus à la disposition du public pendant une durée d'un an à compter de leur remise à la Présidente de DRAGA :

- au siège de DRAGA
- dans les neuf communes sous forme dématérialisée
- sur le site internet de DRAGA https://www.ccdraga.fr/services-pratiques/urbanisme/plui
- sur le site du registre dématérialisé https://www.registre-numerique.fr/pluih-sda-draga

ARTICLE 15 : DECISION POUVANT ETRE ADOPTEE AU TERME DE L'ENQUETE

A l'issue de l'enquête publique, le projet de PLUi-H de DRAGA éventuellement modifié pour tenir compte de l'avis de la commission d'enquête sera soumis pour approbation au Conseil communautaire de DRAGA.

ARTICLE 16 : EXECUTION DU PRESENT ARRETE

Madame la Présidente de DRAGA et les membres de la commission d'enquête chacun en ce qui les concerne, sont chargés de l'exécution du présent arrêté.

Envoyé en préfecture le 05/08/2025
Reçu en préfecture le 05/08/2025
Publié le
ID : 007-240700864-20250804-DT2025_176-AR

Monsieur le Directeur Général des Services et le Comptable public sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent acte qui sera applicable après publication et transmission au représentant de l'État dans le Département.
Le présent acte est susceptible d'un recours en excès de pouvoir devant le tribunal administratif de Lyon par voie postale : 184 Rue Duguesclin, 69003 Lyon ou par voie dématérialisée via l'application « Télérecours citoyens » sur le site www.telerecours.fr dans un délai de deux mois à compter de sa publication et de sa réception par le représentant de l'État dans le département.

Fait à BOURG-SAINT-ANDEOL, le 04/08/2025

La Présidente
Françoise GONNET TABARDEL

Annexe 3 Certificat de publicité et d’affichage

communauté de communes draga

CERTIFICAT D'AFFICHAGE

Objet : Arrêté DT_2025-176 définissant les modalités d'ouverture de l'enquête publique conjointe relative aux projets d'élaboration du plan local d'urbanisme intercommunal valant programme local de l'habitat (PLUi-H) emportant abrogation des cartes communales de Gras et Larnas et du schéma directeur d'assainissement (SDA)

Je soussignée, Françoise GONNET-TABARDEL, Présidente de la communauté de communes Du Rhône Aux Gorges de l'Ardèche, certifie que l'arrêté du 4 aout 2025 cité en objet a été affiché sur le panneau d'affichage au siège de la communauté de communes au moins quinze jours avant le démarrage de l'enquête publique et pendant toute la durée de celle-ci jusqu'au 13 octobre 2025.

Cet arrêté a également été diffusé :

- dans deux journaux locaux à deux reprises dans les annonces légales : le 21 aout 2025 pour la Tribune et le Dauphiné Libéré et le 11 septembre pour la Tribune et le 15 septembre 2025 pour le Dauphiné Libéré
- sur les panneaux lumineux, site internet et page facebook

Fait à Bourg-Saint-Andéol

Le 06/11/2025

La Présidente

Françoise GONNET-TABARDEL